

### CONSEJO DE REDACCIÓN

#### SECRETARIO-CONSEJERO:

*Juan José Jurado Jurado*

#### DIRECTOR:

*Juan María Díaz Fraile,*

*Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores*

#### 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 Amérigo 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 LII • Núm. 44 (3.ª Época) • AGOSTO DE 2017**

*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:

- CANCELACION DE ANOTACION POSTERIOR TRAS LA CADUCIDAD DE LA ANTERIOR. COMENTARIO A LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO 427/2017, DE 7 DE JULIO. *Álvaro José Martín Martín, Registrador Mercantil de Murcia.*

#### CASOS PRÁCTICOS.

##### POR EL SEMINARIO DE DERECHO REGISTRAL DE MADRID.

#### NORMAS:

B.O.E.

CC.AA.

#### RESOLUCIONES DE LA D.G.R.N.:

#### PUBLICADAS EN EL B.O.E.:

**PROPIEDAD.** (*Por Basilio Aguirre Fernández y Pedro Ávila Navarro*).

**MERCANTIL.** (*Ana del Valle Hernández y Pedro Ávila Navarro*).

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

##### TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.

##### TRIBUNAL SUPREMO.

SENTENCIAS SALA DE LO CIVIL.

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

SENTENCIAS DE JUZGADOS Y AUDIENCIAS PROVINCIALES EN JUICIOS VERBALES. *Por Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad.* (*Se publica solo en el Boletín de la Intranet Colegial*).

- S.A.P. MADRID.- 25-5-2017.

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

**COMENTARIOS A LAS SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES.** *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad. (Se publica solo en el Boletín de la Intranet Colegial).*

- S.A.P. MADRID.- 25-5-2017.- TRANSMISIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

**INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL:**

**PRIMERA QUINCENA AGOSTO DE 2017.**

**SEGUNDA QUINCENA AGOSTO DE 2017.**

**ENLACES DE INTERÉS.**

## ÍNDICE

### I. NOTICIAS DE INTERÉS.

**- RESOLUCIÓN DE 25 DE JULIO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE CONVOCAN OPOSICIONES AL CUERPO DE ASPIRANTES A REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/25/pdfs/BOE-A-2017-9983.pdf>

### II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES.

**- CANCELACION DE ANOTACION POSTERIOR TRAS LA CADUCIDAD DE LA ANTERIOR. COMENTARIO A LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO 427/2017, DE 7 DE JULIO.**  
*Álvaro José Martín Martín, Registrador Mercantil de Murcia.*

### III. CASOS PRÁCTICOS. *Por Juan José Jurado Jurado, Registrador De La Propiedad.*

**Por el Seminario de Derecho Registral de Madrid:**

1. MENORES. ACEPTACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE HERENCIA, SUBROGRACIÓN DE LOS MENORES EN PRÉSTAMO. DEFENSOR JUDICIAL.

2. ANOTACIÓN DE EMBARGO. AMPLIACIÓN Y ACUMULACIÓN.

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

#### 1. B.O.E:

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

**- INSTRUMENTO DE RATIFICACIÓN DEL ACUERDO DE ASOCIACIÓN ENTRE LA UNIÓN EUROPEA Y LA COMUNIDAD EUROPEA DE LA ENERGÍA ATÓMICA Y SUS ESTADOS MIEMBROS, POR UNA PARTE, Y UCRANIA, POR OTRA, HECHO EN BRUSELAS EL 21 DE MARZO Y EL 27 DE JUNIO DE 2014.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9798.pdf>

#### **MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA Y PARA LAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES:**

**- REAL DECRETO 773/2017, DE 28 DE JULIO, POR EL QUE SE MODIFICAN DIVERSOS REALES DECRETOS EN MATERIA DE PRODUCTOS Y EMISIÓNES INDUSTRIALES.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/31/pdfs/BOE-A-2017-10054.pdf>

## MINISTERIO DE JUSTICIA:

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN JUS/471/2017, DE 19 DE MAYO, POR LA QUE SE APRUEBAN LOS NUEVOS MODELOS PARA LA PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DE LAS CUENTAS ANUALES DE LOS SUJETOS OBLIGADOS A SU PUBLICACIÓN.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9259.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 24 DE JULIO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE ACUERDA LA JUBILACIÓN DE DON JOSÉ ÁNGEL GARCÍA-VALDECASAS BUTRÓN, REGISTRADOR DE BIENES MUEBLES CENTRAL II.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/07/pdfs/BOE-A-2017-9370.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 25 DE JULIO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE ACUERDA LA JUBILACIÓN DE DON JOSÉ RAMÓN IVÁN FERNÁNDEZ MARIÑO, REGISTRADOR MERCANTIL CENTRAL II.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/07/pdfs/BOE-A-2017-9371.pdf>

- **RESOLUCIÓN DE 25 DE JULIO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE CONVOCAN OPOSICIONES AL CUERPO DE ASPIRANTES A REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.**

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/25/pdfs/BOE-A-2017-9983.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 31 DE JULIO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA A DON JOSÉ RAMÓN CALLEJA DOMINGO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE MADRID N.º 40, POR HABER CUMPLIDO LA EDAD REGLAMENTARIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/31/pdfs/BOE-A-2017-10056.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 31 DE JULIO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA A DON MARTÍN JOSÉ BROTONS RODRÍGUEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE ORIHUELA N.º 4, POR HABER CUMPLIDO LA EDAD REGLAMENTARIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/31/pdfs/BOE-A-2017-10057.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 7 DE AGOSTO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA A DON RAFAEL IGNACIO CASTIZO ROMERO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE ROQUETAS DE MAR N.º 3, POR HABER CUMPLIDO LA EDAD REGLAMENTARIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/31/pdfs/BOE-A-2017-10058.pdf>

## MINISTERIO DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMPETITIVIDAD:

- ORDEN EIC/817/2017, DE 29 DE AGOSTO, POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN EIC/36/2017, DE 24 DE ENERO, POR LA QUE SE DISPONE LA CREACIÓN DE DEUDA DEL ESTADO DURANTE EL AÑO 2017 Y ENERO DE 2018 Y SE AUTORIZAN LAS OPERACIONES DE GESTIÓN DE TESORERÍA DEL ESTADO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/31/pdfs/BOE-A-2017-10055.pdf>

## BANCO DE ESPAÑA:

- RESOLUCIÓN DE 1 DE AGOSTO DE 2017, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN DETERMINADOS TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9223.pdf>

- CIRCULAR 2/2017, DE 28 DE JULIO, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE MODIFICA LA CIRCULAR 5/2015, DE 30 DE SEPTIEMBRE, POR LA QUE SE DESARROLLAN LAS ESPECIFICIDADES CONTABLES DE LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9261.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 10 DE AGOSTO DE 2017, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN LOS CAMBIOS DEL EURO CORRESPONDIENTES AL DÍA 10 DE AGOSTO DE 2017, PUBLICADOS POR EL BANCO CENTRAL EUROPEO, QUE TENDRÁN LA CONSIDERACIÓN DE CAMBIOS OFICIALES, DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 36 DE LA LEY 46/1998, DE 17 DE DICIEMBRE, SOBRE LA INTRODUCCIÓN DEL EURO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/11/pdfs/BOE-A-2017-9646.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 14 DE AGOSTO DE 2017, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN LOS CAMBIOS DEL EURO CORRESPONDIENTES AL DÍA 14 DE AGOSTO DE 2017, PUBLICADOS POR EL BANCO CENTRAL EUROPEO, QUE TENDRÁN LA CONSIDERACIÓN DE CAMBIOS OFICIALES, DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 36 DE LA LEY 46/1998, DE 17 DE DICIEMBRE, SOBRE LA INTRODUCCIÓN DEL EURO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/15/pdfs/BOE-A-2017-9777.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 17 DE AGOSTO DE 2017, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN LOS CAMBIOS DEL EURO CORRESPONDIENTES AL DÍA 17 DE AGOSTO DE 2017, PUBLICADOS POR EL BANCO CENTRAL EUROPEO, QUE TENDRÁN LA CONSIDERACIÓN DE CAMBIOS OFICIALES, DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 36 DE LA LEY 46/1998, DE 17 DE DICIEMBRE, SOBRE LA INTRODUCCIÓN DEL EURO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/18/pdfs/BOE-A-2017-9868.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 1 DE AGOSTO DE 2017, 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/2017/08/18/pdfs/BOE-A-2017-9869.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 18 DE AGOSTO DE 2017, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN DETERMINADOS TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/19/pdfs/BOE-A-2017-9885.pdf>

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

- RESOLUCIÓN DE 22 DE AGOSTO DE 2017, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL TESORO, POR LA QUE SE ACTUALIZA EL ANEXO 1 INCLUIDO EN LA RESOLUCIÓN DE 4 DE JULIO DE 2017, DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL TESORO Y POLÍTICA FINANCIERA, POR LA QUE SE DEFINE EL PRINCIPIO DE PRUDENCIA FINANCIERA APLICABLE A LAS OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO Y DERIVADOS DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y ENTIDADES LOCALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/24/pdfs/BOE-A-2017-9977.pdf>

## **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA:**

- RESOLUCIÓN DE 28 DE JULIO DE 2017, 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/2017/08/09/pdfs/BOE-A-2017-9516.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 28 DE JULIO DE 2017, 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/2017/08/09/pdfs/BOE-A-2017-9517.pdf>

- ORDEN HFP/816/2017, DE 28 DE AGOSTO, POR LA QUE SE APRUEBA EL MODELO 232 DE DECLARACIÓN INFORMATIVA DE OPERACIONES VINCULADAS Y DE OPERACIONES Y SITUACIONES RELACIONADAS CON PAÍSES O TERRITORIOS CALIFICADOS COMO PARAÍSOS FISCALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/30/pdfs/BOE-A-2017-10042.pdf>

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

- REAL DECRETO 774/2017, DE 28 DE JULIO, POR EL QUE SE REGULA LA COMISIÓN PARA EL DIÁLOGO CIVIL CON LA PLATAFORMA DEL TERCER SECTOR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/26/pdfs/BOE-A-2017-9990.pdf>

## **2. COMUNIDADES AUTÓNOMAS.**

### **ANDALUCÍA:**

- DECRETO 126/2017, DE 25 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN DE LA CAZA EN ANDALUCÍA.

[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2017/149/BOJA17-149-00064-13982-01\\_00119044.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2017/149/BOJA17-149-00064-13982-01_00119044.pdf)

### **ASTURIAS:**

- LEY 5/2017, DE 30 DE JUNIO, DE PRIMERA MODIFICACIÓN DE LA LEY 4/2015, DE 6 DE MARZO, DE ATENCIÓN INTEGRAL EN MATERIA DE DROGAS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9802.pdf>

- LEY 6/2017, DE 30 DE JUNIO, POR LA QUE SE APRUEBA EL PLAN ASTURIANO DE ESTADÍSTICA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9803.pdf>

- LEY 7/2017, DE 30 DE JUNIO, DE TERCERA MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES EN MATERIA DE TRIBUTOS CEDIDOS POR EL ESTADO, APROBADO POR DECRETO LEGISLATIVO 2/2014, DE 22 DE OCTUBRE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9804.pdf>

- RECTIFICACIÓN DE ERRORES DEL ACUERDO DE 9 DE AGOSTO DE 2017, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE NOMBRAN REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTIL Y DE BIENES MUEBLES EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

<https://sede.asturias.es/bopa/2017/08/18/2017-09364.pdf>

### **CANARIAS:**

- RESOLUCIÓN DE 16 DE AGOSTO DE 2017, POR LA QUE SE DISPONE LA PUBLICACIÓN, PARA GENERAL CONOCIMIENTO, DE LA SENTENCIA DE 16 DE MARZO DE 2015, DECLARADA FIRME, DICTADA POR LA SECCIÓN PRIMERA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS, DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, EN EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO N° 515/2012, INTERPUESTO POR EL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES, CONTRA EL DECRETO 104/2012, DE 28 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE REORGANIZA PARCIALMENTE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA CANARIA.

<http://sede.gobcan.es/boc/boc-a-2017-162-4162.pdf>

### **CANTABRIA:**

- LEY 6/2017, DE 5 DE JULIO, DE ACCESO AL ENTORNO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD QUE PRECISAN EL ACOMPAÑAMIENTO DE PERROS DE ASISTENCIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/09/pdfs/BOE-A-2017-9487.pdf>

### **CASTILLA Y LEÓN:**

- LEY 2/2017, DE 4 DE JULIO, DE MEDIDAS TRIBUTARIAS Y ADMINISTRATIVAS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/16/pdfs/BOE-A-2017-9778.pdf>

- LEY 3/2017, DE 4 DE JULIO, DE PRESUPUESTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN PARA EL AÑO 2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/16/pdfs/BOE-A-2017-9779.pdf>

#### **EXTREMADURA:**

- ORDEN DE 2 DE AGOSTO DE 2017 POR LA QUE SE ESTABLECE LA CONVOCATORIA PARA EL AÑO 2017 DE LAS SUBVENCIONES ESTATALES DEL REAL DECRETO 233/2013, DE 5 DE ABRIL, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RE-NOVACIÓN URBANAS, 2013-2016, PRORROGADO POR UNA ANUALIDAD EN VIRTUD DEL REAL DECRETO 637/2016, DE 9 DE DICIEMBRE, EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA.

<http://doe.gobex.es/pdfs/doe/2017/1550o/17050338.pdf>

#### **GENERALITAT DE CATALUÑA:**

- LEY 12/2017, DE 6 DE JULIO, DE LA ARQUITECTURA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/07/pdfs/BOE-A-2017-9366.pdf>

- LEY 13/2017, DE 6 DE JULIO, DE LAS ASOCIACIONES DE CONSUMIDORES DE CANNABIS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/07/pdfs/BOE-A-2017-9367.pdf>

- LEY 14/2017, DE 20 DE JULIO, DE LA RENTA GARANTIZADA DE CIUDADANÍA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9799.pdf>

- LEY 15/2017, DE 25 DE JULIO, DE LA AGENCIA DE CIBERSEGURIDAD DE CATALUÑA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9800.pdf>

#### **MADRID:**

- ORDEN 2433/2017, DE 28 DE JULIO, DEL CONSEJERO DE PRESIDENCIA, JUSTICIA Y PORTAVOCÍA DEL GOBIERNO, POR LA QUE SE NOMBRAN NOTARIOS CON DESTINO EN EL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

[http://www.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOQM/2017/08/08/BOCM-20170808-3.PDF](http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOQM/2017/08/08/BOCM-20170808-3.PDF)

#### **MURCIA:**

- LEY 4/2017, DE 27 DE JUNIO, DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LA REGIÓN DE MURCIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/09/pdfs/BOE-A-2017-9488.pdf>

- LEY 5/2017, DE 5 DE JULIO, DE PARTICIPACIÓN INSTITUCIONAL DE LAS ORGANIZACIONES SINDICALES Y EMPRESARIALES MÁS REPRESENTATIVAS EN EL ÁMBITO DE LA REGIÓN DE MURCIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/09/pdfs/BOE-A-2017-9489.pdf>

#### **NAVARRA:**

- LEY FORAL 11/2017, DE 3 DE JULIO, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY FORAL 33/2013, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE RECONOCIMIENTO Y REPARACIÓN MORAL DE LAS CIUDADANAS Y CIUDADANOS NAVARROS ASESINADOS Y VÍCTIMAS DE LA REPRESIÓN A RAÍZ DEL GOLPE MILITAR DE 1936.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/09/pdfs/BOE-A-2017-9490.pdf>

#### **PAÍS VASCO:**

- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN DE 1 DE AGOSTO DE 2017, DE LA CONSEJERA DE TRABAJO Y JUSTICIA, SOBRE NOMBRAMIENTO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES, EN RESOLUCIÓN DE CONCURSO DE VACANTES EXISTENTES EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

<https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2017/08/1704071a.pdf>

## **V. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS Y NOTARIADO.**

### **1. RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL B.O.E.**

**1.1. RESOLUCIONES DE LA PROPIEDAD.** *Por Basilio Aguirre Fernandez, Registrador de la Propiedad.*

**1.2. RESOLUCIONES MERCANTIL.** *Por Ana del Valle Hernández, Registradora de la Propiedad.*

**1.3. RESOLUCIONES DE LA PROPIEDAD.** *Por Pedro Ávila Navarro, Registrador de la Propiedad.*

**1.4. RESOLUCIONES MERCANTIL.** *Por Pedro Ávila Navarro, Registrador de la Propiedad.*

**1.1. RESOLUCIONES DE LA PROPIEDAD.** *Por Basilio Aguirre Fernandez, Registrador de la Propiedad.*

- R. 3-7-2017.- R.P. LERMA.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO PREVIO. TÍTULO FORMAL: DOCUMENTO PÚBLICO. REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.** Para proceder a la cancelación de un usufructo por fallecimiento de la usufructuaria es necesario que previamente esté inscrito la herencia en virtud de la cual se adjudique dicho usufructo para después poder proceder a su cancelación y ello conforme a uno de los principios esenciales del sistema hipotecario español de trato sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Las fotocopias de la escritura de herencia y del certificado de defunción del usufructuario presentadas junto con la instancia, en ningún caso, pueden producir asiento registral alguno, ya que no cumplen los requisitos exigidos por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, conforme el cual, para poder ser inscritos los referidos títulos de adquisición de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o por sus agentes, en la forma que prescriben los reglamentos. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone un verdadero cierre registral: «Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad» por falta de tal acreditación, solo excepcionado por la posibilidad de practicar el asiento de presentación, si bien suspendiéndose la calificación de conformidad con el artículo 255 de la misma Ley. Conforme a los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 193.4.a del Reglamento Hipotecario, es claro que el principio de seguridad jurídica exige que la instancia privada en la cual se solicita la cancelación permita identificar con plena certeza al solicitante y por tanto será requisito imprescindible la legitimación notarial de su firma o bien, la instancia debe firmarse y ratificarse ante el registrador.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9169.pdf>

- R. 5-7-2017.- R.P. MADRID N° 37.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE EJERCICIO.** Según la reiterada doctrina fijada por este Centro Directivo, la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: Primero.-Debe aportarse el título del vendedor; Segundo.-La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución; Tercero.-El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguídos por la resolución.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9170.pdf>

*f*

- R. 5-7-2017.- R.P. MONCADA N° 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO.** La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (vid. Sentencias citadas en los «Vistos»), tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución y que está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas restrictivamente), ha entendido reiteradamente que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige una estipulación clara y precisa que la establezca. Y, por ello, admite plenamente el derecho del propietario al cambio de destino de su piso (de comercial a residencial en este

caso), siempre y cuando dicho cambio no aparezca expresamente limitado o prohibido por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

En el caso del presente recurso no concurre ninguna de las circunstancias que hacen necesaria la autorización unánime de la comunidad de propietarios. En primer lugar, no hay infracción de los estatutos. En segundo lugar, no consta que la transformación realizada por los interesados cambiando el destino de su local a vivienda afecte a elementos comunes del inmueble, modifique las cuotas de participación, menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores (cfr. artículos 5, 7 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9171.pdf>

- R. 5-7-2017.- R.P. ALMERÍA N° 4.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: APLICACIÓN PONDERADA DEL 671 DE LA LEC.** La cuestión objeto de este expediente es determinar si es inscribible un testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que, tras quedar desierta la subasta, se adjudica la casa hipotecada al acreedor por el 60% del valor de tasación de la finca. La finca subastada es la vivienda habitual del deudor. Sentado pues que puede y debe calificar el registrador si el efectivo importe de adjudicación de la finca en el procedimiento se acomoda al previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede ahora evaluar si en el presente caso, y puesto que la subasta quedó desierta por falta de licitadores y se trata de vivienda habitual, la adjudicación debió realizarse por el 60% del valor de tasación, como sostiene el recurrente, o por la cantidad que se ha liquidado como debida al ejecutante por todos los conceptos, que en el presente caso es inferior al 70% pero superior al 60% del valor de subasta. En concreto, dicha cantidad debida equivale al 60,35% del valor de subasta de la finca. En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta, la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta. En base a todo lo expuesto, y a los concretos efectos que la ley confiere a las Resoluciones de este Centro Directivo, se estima que la interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9172.pdf>

- R. 7-7-2017.- R.P. TORRENT N° 1.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR.** La cuestión objeto de este expediente ha sido objeto de tratamiento por este Centro Directivo de forma reiterada en fechas muy recientes. En concreto se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados

si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a quien, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento. Hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1.o de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes». Y el artículo 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro». La Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril, sienta «doctrina sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) tiene la inscripción registral y su publicidad» en un procedimiento de ejecución hipotecaria y en especial «la cuestión relativa a la constitución de la relación jurídico procesal» en este tipo de procedimientos «en relación con el titular de la finca que ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad». De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que este conoce el contenido de la titularidad publicada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9173.pdf>

- R. 7-7-2017.- R.P. AOIZ Nº 1.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO A TODOS LOS DEUDORES.** El requerimiento de pago es necesario efectuarlo a todos los deudores, además de al hipotecante no deudor y tercer poseedor si los hubiere, cualquiera que sea la relación de mancomunidad o solidaridad que mantengan respecto al crédito, sin perjuicio de que en este último caso la demanda pueda interponerse contra cualquiera de ellos según el artículo 542.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes citado. En este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo en la reciente Sentencia de 12 de enero de 2015 señala: «A la hora de valorar tales circunstancias se ha de obrar con cautela, pues si solo se atiende a la efectiva indefensión con relevancia constitucional, relegando los defectos de forma en los actos procesales, se corre el riesgo de tolerar una sistemática violación de las normas procesales por trasladar plenamente la doctrina constitucional a la de la jurisdicción ordinaria». Por lo tanto la falta de demanda contra el deudor y en cualquier caso la ausencia del requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento que podría dar lugar a su nulidad, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la Ley y en consecuencia es obligación del registrador apreciar su cumplimiento. En cuanto al requerimiento de pago, además, si no se acredita su realización al presentar la demanda, en el mismo auto en el que se despache la ejecución se ordenará que se requiera de pago al deudor y en su caso al hipotecante no deudor o al tercer poseedor.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9174.pdf>

- R. 13-7-2017.- R.P. VÉLEZ-MÁLAGA Nº 1.- **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: OPOSICIÓN DE ALGÚN INTERESADO.** Hay que recordar la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. «Visitos») según la cual «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015». Uno de los principios de esta nueva regulación de la jurisdicción voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. La cuestión de la oposición se contempla en la regla sexta del artículo 203 que

permite de forma clara la posibilidad de intervención en el procedimiento de los interesados así como el modo de proceder en caso de oposición. No es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. Corresponde al notario valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9203.pdf>

- R. 13-7-2017.- R.P. PONFERRADA Nº 3.- **HIPOTECA: SUBSANACIÓN DE UNA ESCRITURA YA INSCRITA.** El registrador de la Propiedad al calificar los documentos inscribibles ha de tener en cuenta no solo la simple y pura literalidad de los términos empleados en su redacción, sino la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado y en los documentos que le complementen y acompañen. La valoración global de lo querido por las partes, tanto desde el punto de vista negocial como del formal de la rogación de la inscripción, debe hacerse en el sentido más adecuado para que produzca efectos, debiendo operar también la interpretación lógica y la sistemática o contextual. Partiendo de este entendimiento es evidente que, en el presente supuesto, la intención de la entidad presentante es la de la inscripción de la hipoteca en los términos que resultan de la diligencia de rectificación. La escritura cuya suspensión de inscripción es objeto de este recurso ya fue suspendida su inscripción por razón de vulnerar la cláusula de intereses moratorios y el concepto correspondiente a los mismos en la constitución de hipoteca, la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016 (dos puntos porcentuales por encima del interés ordinario pactado), y que habiéndose solicitado por instancia la inscripción parcial de la hipoteca sin dicha cláusula y responsabilidad hipotecaria, la misma se practicó el día 5 de septiembre de 2016 con omisión de la cláusula relativa a los intereses moratorios y del concepto de la responsabilidad hipotecaria que los garantizaba. La ineficacia de la cláusula de intereses moratorios contraria a la jurisprudencia del Tribunal Supremo español se impone coactivamente al acreedor profesional como una sanción; nada puede, en consecuencia, subsanarse, rectificarse, aclararse o integrarse, porque la cláusula como tal deja de existir y solo un nuevo acuerdo negociado entre las partes puede posibilitar el acceso registral de un pacto sobre esa materia, pero esa cláusula recogerá un pacto nuevo y totalmente desligado del anterior. Lo procedente es presentar el correspondiente instrumento público que contenga el consentimiento expreso de ambas partes contratantes acerca de la novación del préstamo hipotecario y del concreto contenido de las cláusulas que vayan a sustituir a aquellas cuya inscripción se omitió. Y, aunque se considerara que no se trata de modificación sino de una subsanación o rectificación, sería aplicable el procedimiento previsto en los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, y la rectificación exigiría también el consentimiento de los titulares registrales de los derechos reales afectados o, en su defecto, resolución judicial de ser esta procedente. Debe tenerse en cuenta, como señala el notario recurrente, que más allá de su contenido específico, la naturaleza jurídica formal que haya de otorgarse a las diligencias notariales vendrá determinada por la propia naturaleza jurídica del documento al que complementan o subsanan, del que vendrán a formar parte. Y, en lo tocante a su idoneidad material debe reiterarse una vez más el criterio de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 4 de noviembre de 2000, 19 de octubre de 2011 y 5 de mayo de 2015), acerca de que la denominación que se atribuya a un determinado documento notarial no desvirtúa la verdadera naturaleza de este, que debe calificarse en atención a su contenido y no al nombre que se le haya dado. Por tanto, siempre que las diligencias de que se trata sean otorgadas por los contratantes, por si mismos o debidamente autorizados para el concreto y real acto jurídico que se documenta, y contengan todos los requisitos antes indicados, constituirán vehículo hábil para la inscripción de la modificación del préstamo hipotecario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9204.pdf>

- R. 13-7-2017.- R.P. PALMA DE MALLORCA Nº 1.- **AGRUPACIÓN: BASE GRÁFICA.** Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan los motivos que a juicio de la registradora impiden la inscripción de la agrupación, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos -que podrán o no ser acertados-. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente mo-

tivada. Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resoluciones citadas en «Vistos») sobre cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias como el de la agrupación aquí planteado cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015. La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». Es cierto que en buena parte de los casos a los que alude el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria resulta imprescindible aportar una base gráfica específica de la finca o fincas resultantes. Sin embargo, no debe olvidarse que la citada Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 también establece en el párrafo tercero de su apartado octavo que: «Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca.». Por ello, ningún obstáculo debe haber para inscribir la agrupación recogida en la escritura calificada, inscribiendo las bases gráficas catastrales de las dos parcelas que se agrupan. Aunque es conveniente rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en los artículos 170.1 del Reglamento Notarial y 18.2 b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria). Y todo ello sin perjuicio de que, conforme al párrafo séptimo del artículo 9.b), al practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que consta en la descripción literaria y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9205.pdf>

- R. 13-7-2017.- R.P. ARRECIFE.- **EXPEDIENTE DE DOMINIO JUDICIAL PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO: REQUISITOS.** La actuación del registrador es plenamente correcta en este aspecto, siguiendo la doctrina que ya ha puesto de manifiesto esta Dirección General en Resoluciones de 16 de enero de 2008, 17 de junio de 2010 u 11 de noviembre de 2015, en la que se deja sentada la posibilidad de expedir calificaciones negativas sucesivas ante un contenido documental diverso que permite apreciar nuevos defectos. Debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tramo sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas. Como se ha reiterado por esta Dirección General, no hay verdadera interrupción del tramo cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos. Las Resoluciones de 14 de abril y 10 de noviembre de 2016, matizaron esta doctrina para los casos en los que el promotor del expediente adquirió, no de todos, sino solo de alguno o algunos de los herederos del titular registral. En el presente caso, la adquisición por los promotores se realiza por título de herencia de quien adquirió del titular registral, constando la adquisición del promotor documentada en escritura pública. Por tanto únicamente falta la elevación a público de un documento privado en el que el interviene uno de los titulares registrales y, en lugar de su cónyuge -que es el otro titular registral (y por haber fallecido, según se afirma en el recurso)-, los hijos de ambos. Por ello, faltando solo la elevación a público de un documento, no existe una verdadera interrupción del tramo. No obstante, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o 24 de marzo de 2015) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de tramo, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados. En cuanto al segundo defecto, la correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no solo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente, para titular registral, catastral y, en su caso, poseedor de hecho, de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9206.pdf>

- R. 13-7-2017.- R.P. MARTOS.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.** Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de trato sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, para poder inscribir el 100% de la nuda de la finca a favor de don G. y doña M. F. G. M., será preciso inmatricular la otra mitad indivisa, no siendo suficiente el título presentado al objeto de lograr dicha inmatriculación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9207.pdf>

- R. 14-7-2017.- R.P. MADRID Nº 27.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN CORRELATIVA DE LOS TÍTULOS. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: EXTINCIÓN DEL PODER.** Debe recordarse que la inmatriculación se refiere conforme a lo dispuesto en los artículos 7, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria al primer acceso tabular de una finca que no hubiera sido inscrita con anterioridad, por lo que en el presente expediente debe concluirse que en ningún caso procedería solicitar la inmatriculación de un inmueble que ya consta debidamente inscrito, siendo procedente en su caso titular e inscribir las sucesivas transmisiones dominicales relativas al mismo conforme a lo dispuesto en los artículos 3 (titulación pública) y 20 (tracto sucesivo) de la Ley Hipotecaria. De no lograrse así la inscripción lo procedente sería instar un procedimiento de reanudación de trato sucesivo en los términos regulados por la legislación Hipotecaria, pero en ningún caso una inmatriculación de una finca ya inscrita (cfr. artículo 203 de la Ley Hipotecaria). Como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), otorgado un documento privado de venta por medio de representante, la atribución de forma pública del mismo incumbe al representante, pues es en su esfera jurídica donde despliega todos sus efectos el negocio realizado por el representante (vid. artículos 1717, 1725 y 1727 del Código Civil); es dicho representado o, en su caso, sus herederos, (cfr. artículo 1257.1 del Código Civil), quienes asumen y a quienes se debe exigir el cumplimiento de las obligaciones contractuales, entre la que está la de formalizar debidamente el contrato (vid. artículos 1279 y 1280 del Código Civil). Lo que ocurre es que, mientras el poder esté vigente, puede el representante, en nombre del poderdante, proceder a la elevación a público del contrato privado. Mas, una vez extinguido el poder, como ha ocurrido en este caso por el fallecimiento del poderdante (vid. artículo 1732.3 del Código Civil), el ex apoderado carece de legitimación para vincular al poderdante con su actuación, y, en consecuencia, la formalización pública del contrato debe ser realizada por los herederos de este.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9279.pdf>

- R. 14-7-2017.- R.P. MARTORELL Nº 2.- **HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA NORMATIVA CATALANA DE PROTECCIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS. HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009. RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LA DGRN Y CATALUÑA.** Con carácter previo se plantean en el recurso dos cuestiones formales que es necesario abordar: a) el órgano competente para resolver el recurso (la Dirección General de Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia o la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña) dado que el fundamento de derecho de la denegación registral se apoya, en cuanto a las dos cuestiones principales, en sendos artículos del Código de consumo de Cataluña y b) la posibilidad de utilización en la calificación registral de una norma dictada por una Comunidad Autónoma cuando existe una aparente vulneración de las competencias constitucionales sobre la materia, y sus efectos sobre la inscripción mientras tal norma esté vigente. No cabe duda que la cuestión de la «protección de consumidores y usuarios» se trata de una materia transversal cuya regulación aparece en combinación con otros sectores de actividad que se relacionan con ella, como puede ser la legislación civil, registral, mercantil, financiera, etc.; por lo que la resolución de esta cuestión previa que nos ocupa exige el análisis de las concretas competencias que ostentan el Estado y las Comunidades Autónomas en esta materia de la «defensa de consumidores y usuarios» y la subsunción del hecho concreto objeto del expediente en el contexto normativo adecuado. Como ha declarado este Centro Directivo, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o

exclusivamente, en otras normas o motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a la Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria. Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán. Por Auto del Pleno del Tribunal Constitucional de 12 de abril de 2016, en relación con el recurso de inconstitucionalidad número 5459-2015, interpuesto por el Gobierno contra los artículos 3, 8, 13, 17, 18.2 y 20 y la disposición adicional primera de la Ley 20/2014, de 29 de diciembre, se acordó mantener la suspensión, declarada por Providencia del Tribunal Constitucional de 6 de octubre de 2015, de la aplicación de determinados artículos de la misma (artículos 17 y 20), y levantar tal suspensión en cuanto al resto, entre ellos el artículo 13 que añade un nuevo apartado 4 al artículo 251.6 de la Ley 22/2010 relativo a cuando se consideran abusivas las cláusulas relativas a los intereses moratorios y remuneratorios. En consecuencia, en tanto no se resuelva el citado recurso de inconstitucionalidad tal artículo debe ser aplicado dentro del ámbito que le es propio y con el alcance registral que le corresponda. El artículo 2 de la Directiva 93/13/CEE de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, define la condición de «consumidor» como «toda persona física que, en los contratos regulados por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional», y como «profesional» a «toda persona física o jurídica que, en las transacciones reguladas por la presente Directiva, actúe dentro del marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada». En esa misma línea está la regulación recogida en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Partiendo de estas definiciones es evidente que en el presente supuesto el matrimonio formado por doña B. G. F. y don M. M. F., propietarios del local comercial hipotecado y únicos titulares del negocio «A. B.» según la escritura calificada, negocio al que se destina la maquinaria respecto de cuya compra se ha concedido el préstamo, no tiene la condición de consumidores pues actúan dentro del marco de su actividad empresarial. Pero el ámbito de aplicación de la normativa de protección de consumidores no se limita a las personas deudoras principales del crédito, verdaderos beneficiarios del mismo, ni atiende solamente al destino o finalidad por la que el mismo se concede, sino que su aplicabilidad se extiende a aquellos supuestos en que interviene un fiador, avalista o garante en general que, siendo consumidor, procede a garantizar un préstamo concedido a un no consumidor, porque para la determinación del carácter de consumidor del garante se atiende a las partes que intervienen en el contrato de garantía o de fianza y no en el contrato principal. De conformidad con la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, el actual criterio mayoritario de los órganos jurisdiccionales españoles se inclina por aplicar, al amparo del artículo 4 bis de la Ley Orgánica del Poder Judicial española, directamente la citada jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre la materia, acudiendo, como presupuesto previo para la determinación del ordenamiento jurídico aplicable, a la indagación acerca de la condición del fiador o hipotecante de deuda ajena, en su relación con el objeto garantizado o con su actividad profesional pues, como hemos visto, la condición de consumidor del garante no viene determinada por razón de la naturaleza de la obligación garantizada con la fianza. En el ámbito estrictamente hipotecario es de destacar la doctrina sentada por esta Dirección General, referida al ámbito de aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y la Orden EHA 2889/2011 de transparencia y protección de clientes de servicios bancarios, de hacer extensiva la protección que al consumidor prestatario dispensan tales normas (persona física que grava una vivienda de su propiedad), también al hipotecante no deudor persona física que grava una vivienda de su propiedad en garantía de una deuda ajena, aunque el deudor fuera una entidad mercantil y el préstamo fuera destinado a su actividad mercantil, comercial o profesional. Esta conclusión no se ve alterada por la circunstancia de que tales personas sean deudores solidarios en vez de fiadores o avalistas, porque esa condición suele ser una imposición de las entidades financieras para obtener una mayor garantía para la deuda, y como tal no puede menoscabar los legítimos derechos de los consumidores (artículo 86 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), sin perjuicio de la posible prueba en contrario que corresponde al acreedor. Como regla general, se estima que si la determinación de la aplicación de las normas uniformes sobre cláusulas abusivas debe apreciarse, como se ha explicado anteriormente, en atención a la calidad con la que los intervenientes actúan en el contrato de garantía (se encuentre este incorporado al contrato de préstamo o se pacte posteriormente), el control de abusividad o de contenido del mismo debe circunscribirse a sus concretas cláusulas.

sulas, pero no extenderse a las cláusulas específicas del contrato principal de préstamo garantizado, a la que le será aplicable la normativa que corresponda en atención, igualmente, a la condición de sus partes contratantes. Una excepción a esta regla vendría constituida, como ocurre en el presente supuesto, por la concurrencia en el garante de la condición de codeudor solidario no beneficiario del préstamo, pues en tal caso su carácter de parte en el contrato principal hace tránsito a la normativa aplicable a los consumidores en cuanto que estos, en caso contrario, se verían abocados, desde el inicio, al pago de cantidades que con arreglo a aquella no le serían exigibles. En este ámbito mixto, aunque referido a contratos en que el préstamo va destinado en parte a una finalidad profesional y en otra parte a una finalidad privada, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha sentado la doctrina de la aplicación de la normativa de consumidores. Por tanto, en los contratos de fianza en garantía de un préstamo o crédito, las cláusulas que definen o delimitan el riesgo garantizado (las del préstamo) y el propio compromiso del fiador, forman parte del objeto mismo del contrato de garantía y, en tal concepto, no son susceptibles de apreciación de su carácter abusivo, que no debe referirse ni a cláusulas que describan el objeto principal del contrato ni a la relación calidad/precio de la mercancía o de la prestación; pero sí deben ser objeto del resto de los controles propios de la legislación sobre consumidores, en cuanto que el cumplimiento de los requisitos del proceso legal de contratación forma parte de la necesaria y adecuada comprensión por parte del fiador-consumidor acerca de los riesgo que asume y de su cuantificación. Por último, en cuanto a si le son exigibles a la parte beneficiaria de la garantía, el acreedor profesional en el contrato principal que no es una entidad de crédito, los requisitos que para el ejercicio de esta actividad establece la Ley 2/2009, como se viene analizando, la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea extiende todas las medidas encaminadas a la protección de los consumidores a cualesquiera otros contratos concertados con consumidores de superposición de garantías respecto de los préstamos, teniendo en cuenta la estrecha relación existente entre el contrato de crédito y la fianza o la hipoteca constituidas en garantía de su ejecución. El primer defecto de la nota de calificación alude al incumplimiento por parte del notario autorizante de lo dispuesto en el artículo 123-10 número 2 del Código de consumo de Cataluña. La cuestión que se plantea con este defecto es si la omisión en la escritura de constitución de la hipoteca de haberse suministrado por parte del notario autorizante la información a que se refiere el número 2 del indicado precepto, por si sola, es motivo suficiente para suspender la inscripción de la hipoteca pactada, lo que hace preciso analizar el alcance de la calificación registral a estos efectos y la concreta naturaleza de las obligaciones recogidas en el indicado artículo 123-10, número 2, del Código de consumo de Cataluña. A este respecto ya ha tenido esta Dirección General ocasión de manifestarse en Resoluciones como las de 13 de septiembre de 2013, 5 de febrero de 2014 o 22 de enero, 28 de abril y 25 de septiembre de 2015, en el sentido que el registrador de la Propiedad en el ejercicio de su función calificadora, especialmente en presencia de préstamos o créditos hipotecarios concedidos a personas físicas y garantizados con viviendas, o en las que estas sean garantes, «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.–». Pues bien, estos mismos criterios han de aplicarse al artículo 123-10, número 2, del Código de consumo de Cataluña, que, además, no ha sido objeto del recurso de inconstitucionalidad antes citado, ya que en él concurre la consideración de su aplicabilidad al supuesto concreto objeto de este expediente. Por tanto, sin prejuzgar la falta de otros requisitos de la contratación con consumidores según lo expuesto en los fundamentos de derecho anteriores, en cuanto a este defecto el recurso debe ser desestimado, excepto en lo referente a la información relativa al arbitraje de consumo y a los demás mecanismos extrajudiciales de resolución de los conflictos que son consecuencia de no atender las obligaciones derivadas del contrato, que debe ser estimado en este concreto aspecto. Respecto a la aplicabilidad del límite que a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios impone el artículo 251-6, número 4, del Código de consumo de Cataluña, a primera vista parece que esta materia de la fijación de los límites de los intereses moratorios en las escrituras de préstamo y crédito hipotecario y la determinación de los criterios para apreciar la abusividad de las cláusulas de los contratos celebrados con consumidores, correspondería según los títulos competenciales analizados en el fundamento de Derecho tercero a la legislación estatal. Ahora bien, el registrador de la Propiedad carece de facultades para

analizar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su función, sino que debe limitarse a apreciar la validez de los actos dispositivos atendiendo al ordenamiento jurídico vigente y aplicable en cada momento, ya sea este comunitario, estatal o autonómico. Tampoco es el recurso gubernativo el medio apropiado para apreciar esa posible inconstitucionalidad. De lo dispuesto en el 114 de la LH se infiere que la limitación a los intereses moratorios solo opera en los contratos del préstamo o crédito hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda habitual del deudor, en este caso, ontológicamente persona física, y en los que se hipoteca dicha vivienda habitual, es decir, no son aplicables a préstamos o créditos hipotecarios con otra finalidad, aunque lo sean con fines de consumo, el deudor tenga la condición de consumidor y la finca hipoteca constituya su domicilio habitual, y en tales casos el registrador solo podrá rechazar su inscripción si superan como es el caso el límite de objetivo de abusividad fijado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016 de dos puntos por encima del tipo remuneratorio pactado. Por su parte el artículo 251-6, número 4, letra a), del Código de consumo de Cataluña en su redacción de la Ley 20/2014 dispone que «en los contratos de créditos y préstamos hipotecarios se consideran abusivas las siguientes cláusulas: a) Las que incluyan un tipo de interés de demora superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato»; lo que implica un ámbito de aplicación diferente ya que comprende todos los préstamos o créditos hipotecarios cualesquiera que fuera su finalidad o la naturaleza de la finca hipotecada. Como ya se resolvió en las Resoluciones de 25 de septiembre y 8 y 9 de octubre de 2015, entre otras, sí sería aplicable, en la medida que en el momento de su otorgamiento (15 de diciembre de 2016) se había levantado la suspensión de la aplicabilidad de la norma derivada de la presentación del recurso ante el Tribunal Constitucional (fundamento de Derecho segundo), y a que no parece incompatible en este extremo, la citada norma autonómica catalana. Pues bien, esta norma catalana sí es vulnerada. Además, se pactan en la estipulación tercera un interés ordinario del 12% nominal anual, también durante toda la vida del préstamo, es decir, superior al interés moratorio máximo que se puede pactar, lo que constituye también un defecto por aplicación de la doctrina de esta Dirección General, plasmada, entre otras, en las Resoluciones de 22 de julio de 2015 y 10 de febrero de 2016, que señala que por su propia naturaleza el interés ordinario no puede ser superior al interés moratorio en un mismo contrato. En este mismo sentido se han manifestado las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril y 23 de diciembre de 2015 y 18 de febrero y 3 de junio de 2016 que, considerando que se debe evitar que los intereses ordinarios sean superiores a los moratorios, fija como doctrina jurisprudencial, la primera de ellas para los préstamos personales y la última para los préstamos hipotecarios, que en los contratos de préstamo concertados con consumidores, es abusiva la cláusula no negociada que fija un interés de demora que suponga un incremento de más de dos puntos porcentuales respecto del interés remuneratorio pactado. La inscripción en el Registro especial de prestatarios profesionales no entidades de crédito. Como señalan entre otras las Resoluciones de 4 de febrero, 13 de julio y 28 de julio de 2015 y 10 de marzo y 1 de julio de 2016, el carácter de habitualidad en la concesión de préstamos no tiene una definición precisa en la legislación en general ni en la específica, siendo las diferentes normas que, de un modo u otro, aluden a este término las que en ocasiones han fijado criterios objetivos para considerar la existencia de tal carácter (por ejemplo la legislación fiscal para entender como habitual un domicilio). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad solo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido. Es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, que el registrador en el ejercicio de su función calificadora sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente. En el supuesto objeto de este expediente se considera que la concesión de varios créditos vigentes (no se precisa su número), constituye prueba objetiva suficiente de la habitualidad en el ejercicio de tal actividad, circunstancia que si bien no convierte al prestamista en profesional, justifica la denegación de la inscripción registral mientras no exista prueba en contrario, correspondiendo al acreedor la carga de la prueba, tanto del cumplimiento de los requisitos legales o su no necesidad - artículo 8 de la Ley 2/2009- como, en su caso, de la concurrencia de negociación individual en torno a las cláusulas de los contratos en que intervenga un consumidor -artículo 82.2 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9280.pdf>

- R. 14-7-2017.- R.P. ALCALÁ LA REAL.- **OBRA NUEVA: TÍTULO FORMAL. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.** Como señaló este Centro Directivo en su Resolución 10 de noviembre de 2016, la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral. El nuevo artículo 202, tras la citada Ley 13/2015, dispone que «las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso». En cuanto al cumplimiento de los requisitos urbanísticos para inscribir la ampliación de la edificación, el artículo 28.4 de la Ley de Suelo permite la inscripción de edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, cuando ello se acredite (entre otros medios posibles) mediante certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. En el presente caso en la certificación catastral descriptiva y gráfica consta como año de construcción 1970. El registrador en su calificación opone como único defecto que impide tomar en consideración esta certificación catastral la falta de coincidencia en los datos descriptivos de la edificación según consta en el título, respecto a los que figuran en la certificación catastral. Se observa, por tanto, como la superficie construida que consta en el título se corresponde exactamente con la superficie construida destinada a vivienda que figura en la certificación catastral, siendo la diferencia con la total superficie construida la parte destinada a soportales, resultando todo ello de la propia certificación catastral. Por tanto, se aprecia la identidad de la edificación según el título calificado con la que figura en la certificación catastral, motivo por el que el defecto apreciado por el registrador, tal y como se formula, no puede mantenerse.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9281.pdf>

- R. 17-7-2017.- R.P. MADRID N° 52.- **HERENCIA: DETERMINACIÓN DE LA FILIACIÓN DE UNA LEGITIMARIA.** Se alega por el recurrente que no está determinada la filiación de la legataria respecto del causante ya que no consta inscrita, y además porque Doña M. D. tiene otra filiación contradictoria legalmente determinada. El testamento del que resulta el reconocimiento es el medio para determinar la filiación y la inscripción en el registro civil es el título de legitimación por excelencia: Facilita la prueba de la filiación y acredita que la filiación ha sido determinada. en el supuesto de este expediente, Doña M. D. tiene el medio de prueba para determinar la filiación, que resulta del testamento en el que se hace el reconocimiento; pero carece del título legitimador de la filiación paterna determinada, ya que no ha causado inscripción. El artículo 123 del Código Civil dice que «el reconocimiento de un hijo mayor de edad no producirá efectos sin su consentimiento expreso o tácito». Así pues, como el reconocimiento subsiste aunque se revoque el testamento, debemos entender que el efecto de la muerte como «*condictio facti*» para la validez del testamento no funciona respecto del reconocimiento y, por tanto, su efecto es, desde el mismo momento del otorgamiento, lo que hace excepción con respecto a otras cláusulas del testamento. En consecuencia, el reconocimiento testamentario producirá sus efectos de forma inmediata desde la fecha del otorgamiento. Pero no causará inscripción de filiación determinada sino hasta que conste el consentimiento expreso o tácito del reconocido. Así, el artículo 123 del Código Civil, subordina la eficacia del reconocimiento de un hijo mayor de edad a su consentimiento expreso o tácito. El sentido de este precepto es que para la determinación de la filiación que surge del reconocimiento, es preciso el consentimiento expreso o tácito del reconocido mayor de edad, y una vez determinada la filiación, realizar la inscripción y dar comienzo a los plazos para la impugnación en su caso, que recogen los artículos 137 y 140 del Código Civil. Centrados en este expediente, en cuanto al procedimiento presentado para división de herencia y que dio lugar a un auto declarando que devino inadecuado el procedimiento, en el supuesto que nos ocupa, al documento presentado se acompañó un acta de comparecencia judicial en la que la hija reconocida, por un lado, no impugnó el reconocimiento efectuado y se limitó a decir que la demanda estuvo mal interpuesta, ya que la misma se dirigió contra «Doña M. D. N. P.», siendo sus apellidos correctos «P. D.». Conviene recordar que el reconocimiento no produce automáticamente el cambio de apellidos de la hija reconocida, sino que ese cambio no se producirá hasta la inscripción de la filiación en el registro civil (artículo 49 de la ley de registro civil) advirtiendo la propia ley, que el hijo reconocido puede conservar los apellidos anteriores a

la rectificación de la filiación (artículo 53 de la ley de registro civil). La resolución judicial en la que el recurrente y notario fundamentan sus escritos, es un auto dictado en un procedimiento de división de herencia en la que el juez, a instancia de la demandada, declara la nulidad de las actuaciones ya que la demanda ha sido dirigida contra una persona que, tal y como ha sido designada, no existe; Porque, hasta que la filiación no se inscriba, doña m. d. no adquirirá los apellidos paternos. pero esto en modo alguno puede interpretarse en el sentido de que la filiación de Doña M. D. no pueda ser legalmente determinada, ya que el reconocimiento hecho por su padre en el testamento, mientras no sea impugnado, es válido, si bien su eficacia depende del consentimiento expreso o tácito de la reconocida. En consecuencia, estando abiertos y pendientes todos los derechos de filiación de Doña M. D., no puede más que sostenerse su posición como legitimaria, sin que pueda practicarse la partición sin la concurrencia de la misma. tampoco puede afirmarse que, por el simple hecho de haberla citado en el procedimiento judicial, sus derechos legitimarios hayan sido salvaguardados puesto que, como ha señalado reiteradamente este centro directivo, al ser la naturaleza de la legítima «pars bonorum», la misma atribuye al legitimario derecho a una porción del haber hereditario que debe ser pagado con bienes del caudal, lo cual hace imprescindible su concurrencia en la partición de la herencia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9817.pdf>

- R. 17-7-2017.- R.P. CARTAGENA Nº 3.- **REFERENCIA CATASTRAL: RECTIFICACIÓN.** Con carácter previo ha de manifestarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la registradora rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. Como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca solo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral. En consecuencia, y según resulta del título presentado, habiendo quedado debidamente justificado que no existen diferencias de superficie superiores al 10% entre la cabida inscrita y la catastral, y que tampoco existen diferencias en cuanto a la denominación del sitio o paraje de la finca y su naturaleza, es por lo que debe afirmarse la procedencia de dicha rectificación. En base a los hechos expuestos, hay que poner de manifiesto que nos encontramos ante un caso de inexactitud en el Registro, al reflejar una referencia catastral que no se corresponde con la realidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9818.pdf>

- R. 17-7-2017.- R.P. MADRID Nº 22.- **REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: TRASLADO A PAPEL DE COPIAS ELECTRÓNICAS DEL PODER.** De la reseña que hace el notario autorizante resulta que la acreditación de la representación se le hace en virtud de documento de traslado a papel de la copia autorizada telemática (sic), llevada a cabo por determinado notario. Por lo que se refiere a las copias autorizadas electrónicas y su traslado a papel, el régimen legal es el contenido en el artículo 17 bis de la Ley del Notariado. De la regulación legal expuesta resulta, en lo que ahora interesa, que las copias autorizadas electrónicas solo pueden librarse por el notario autorizante para su remisión a otro funcionario (notario, registrador u otro); y que el destinatario solo puede utilizar la copia electrónica en el ámbito de su competencia, por razón de su oficio y para la concreta finalidad para la que se ha solicitado, circunstancia que debe resultar de la misma. También resulta que únicamente el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino tiene el valor previsto para los documentos notariales en contraposición a los trasladados a papel hechos por otros funcionarios que agotan su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos. De esta regulación, plenamente vigente, resulta con absoluta claridad que la copia autorizada electrónica no solo está limitada, en cuanto a su utilización, por la finalidad para la que ha sido expedida por el notario autorizante y remitente sino que, además, solo puede ser utilizada de forma válida por el notario a quien se remite, la traslade o no a papel. El notario de destino puede utilizar la copia autorizada electrónica para redactar su propio instrumento público protocolar sin necesidad de trasladarla a papel o trasladándola a papel y protocolizándola a continuación de aquél. Este traslado a papel que lleva a cabo el notario de

destino no es una copia autorizada y, en consecuencia, no está destinado a servir de título en el tráfico jurídico sino a otras finalidades como puede ser la de guardar memoria de la existencia de la matriz. Aplicadas las consideraciones anteriores al supuesto de hecho que provoca la presente resulta con claridad que el recurso no puede prosperar. De los hechos resulta que el notario autorizante del documento presentado en el Registro de la Propiedad lleva a cabo el juicio de suficiencia relativo a dos de las personas a quienes un otorgante representa en base a un traslado a papel de copia autorizada electrónica que ha realizado otro notario. Dicho traslado a papel carece de la condición de copia autorizada y, en consecuencia, y de conformidad con la continua doctrina al respecto de esta Dirección General de los Registros y del Notariado no puede servir de base al juicio notarial de suficiencia (vid. Resolución, entre otras muchas, de 10 de octubre de 2016). No puede entenderse cumplimentado el inciso inicial del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, porque la reseña no se ha llevado a cabo en base a la exhibición de una copia autorizada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9819.pdf>

- R. 18-7-2017.- R.P. ESCALONA.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.** Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. En el presente expediente estamos ante un error material cometido en el segundo apellido de la interesada ya que, según resulta de la documentación aportada (escritura de herencia de don J. P. N., escritura de herencia de doña J. del C. R., certificado de nacimiento de doña M. J. P. del C. y su DNI), resulta acreditado que el segundo apellido de la recurrente es «del C.» y no «C.» como consta en el Registro.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9820.pdf>

- R. 18-7-2017.- R.P. MARBELLA Nº 1.- **HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.** Como ya dijera la Resolución de 31 de julio de 1989, siendo la regla general de nuestro ordenamiento que las inscripciones solo pueden cancelarse por consentimiento del titular registral o por resolución judicial firme, cualquier otro supuesto ya sea convencional (párrafo segundo del artículo 82) o no (párrafo quinto) solo será de aplicación cuando resulte de manera clara, precisa e indubitable que concurren los requisitos legalmente previstos. En concreto y por lo que se refiere al supuesto de cancelación sin consentimiento del titular registral y sin sentencia firme a que se refiere el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, este Centro Directivo ha reiterado que para que opere es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, plazo al que en el mismo precepto legal añade el año siguiente, durante el cual no deberá resultar del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca. Siendo pacífico que el plazo de prescripción para el ejercicio de la acción derivada de la hipoteca es el de veinte años por así disponerlo tanto el Código Civil (artículo 1964) como la Ley Hipotecaria (artículo 128), la cuestión se centra en determinar por un lado el “dies a quo” y por otro que no se produce ninguna de las circunstancias que alteren el cómputo como la renovación o la interrupción de la prescripción (artículo 1973 del Código Civil). En el supuesto de hecho que provoca la presente no se dan las circunstancias que permitan cancelar el asiento de hipoteca sin consentimiento del titular registral y sin resolución judicial firme. Del Registro resulta que, aunque el plazo de las obligaciones garantizadas con hipoteca se estableció en un año desde el otorgamiento de la escritura, se pactó su prórroga facultativa por plazo de diez años (que se cumplirían el día 8 de marzo de 2001).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9822.pdf>

- R. 19-7-2017.- R.P. BENISSA.- **MENTIONES: NO PUEDEN ACcedER AL REGISTRO.** En el presente caso, se pretende que se inscriba en el Registro de la Propiedad un derecho real de servidumbre de paso entre dos fincas, pero en lugar de presentar el título constitutivo de dicha servidumbre de paso, otorgado por el titular del predio sirviente, o declarado por sentencia en procedimiento en el que dicho titular hubiera sido parte, como sería lo procedente, simplemente se aporta una escritura en la que los compradores y vendedores del supuesto predio dominante rectifican la escritura inicial de compraventa para mencionar ahora la supuesta existencia de tal servidumbre de paso a su favor, y que supuestamente gravaría otra finca distinta como predio sirviente. Por tanto, estamos ante la simple mención de un derecho real (el de servidumbre de paso) susceptible de inscripción separada y especial. Y registralmente no es procedente mencionar en la inscripción del supuesto predio dominante la supuesta existencia de una servidumbre de paso a su favor, salvo que previamente se proceda a la inscripción formal de dicho derecho real como gravamen sobre el predio sirviente. En tal caso, sí que prevé el artículo 13 de la Ley Hipotecaria que «las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo». A este respecto, debe recordarse, como ya señaló la resolución de este Centro Directivo de 28 de octubre de 2013, que el artículo 29 de la Ley Hipotecaria dispone que «la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial». En el presente caso, no constando inscrito dicho derecho real de servidumbre de paso sobre el predio sirviente, ni habiéndose presentado al Registro de la Propiedad el título constitutivo o declarativo de tal servidumbre, es claro que procede denegar la mención registral de dicha supuesta servidumbre en el folio real del supuesto predio dominante.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9824.pdf>

- R. 19-7-2017.- R.P. ALCALÁ LA REAL.- **EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO DE RECTIFICACIÓN DE CABIDA: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.** En el presente caso, el expediente de dominio se inició en abril de 2015, y, por tanto, como señala la recurrente, y coincide también en ello el registrador, le resulta plenamente aplicable la regulación anterior a la entrada en vigor de la reforma introducida por la Ley 13/2015. Es cierto que con relación a los expedientes de dominio, el Reglamento Hipotecario tan solo preceptúa que también podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral, pero sin exigir expresamente la certificación catastral descriptiva y gráfica. Pero la superior jerarquía normativa de la Ley 13/1996 y la propia consideración por el Reglamento de los excesos de cabida superiores a la quinta parte de la cabida inscrita como supuestos análogos a la inmatriculación (al considerarlos solo como rectificación de superficie cuando son inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita), en los que sí es exigida expresamente la certificación catastral, debe concluirse la necesidad de su aportación en aquéllos supuestos –como ocurre en el caso de este expediente– en el que el exceso de cabida que se pretende excede de la quinta parte de la cabida inscrita. Por tanto, en el presente caso, en el que el procedimiento para la rectificación descriptiva de la finca se ha tramitado conforme a la legislación anterior, pero se ha presentado bajo la vigencia de la nueva redacción legal, el defecto podrá subsanarse, bien procediendo a efectuar la correspondiente alteración catastral en términos coincidentes con la descripción que resulta del título o bien mediante la aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca, para cuya inscripción deberá cumplirse con lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Respecto del segundo defecto, tiene razón la recurrente, y así se lo reconoce el registrador en su informe matizando su nota de calificación, que, como señaló este Centro Directivo en su Resolución 10 de noviembre de 2016, la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral. Y, en efecto, aun cuando el auto judicial es título formalmente hábil para obtener la inscripción de un aumento de superficie construida, en el presente caso, con la simple documentación presentada, no constan acreditados diversos extremos necesarios, por ejemplo, y de modo destacado, pero sin ánimo de ser exhaustivos, si la inscripción de la mayor edificación se pretende conseguir acreditando su adecuación a la legalidad urbanística o simplemente la prescripción de las acciones para la posible demolición de edificaciones ilegales antiguas, (aportando los documentos necesarios en cada hipótesis). Tampoco consta especificado si la edificación tiene una sola planta o varias, y en tal caso, cual sea la superficie de cada una y la ocupada por la edificación, con las coordenadas de referencia geográfica (cfr. artículo 202 Ley Hipotecaria); ni consta acreditado si le resultan o no aplicables los requisitos exigidos por la ley de ordenación de la edificación para su constancia registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9825.pdf>

- R. 19-7-2017.- R.P. LA SEU D'URGELL.- **RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS DE CATALUÑA. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. USUCAPIÓN: ACCESO AL REGISTRO.** La Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; de donde se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Respecto a los documentos no presentados a calificación, no pueden ser considerados por esta Dirección General para conocer del objeto del recurso. Respecto a la cuestión de fondo que se plantea en el presente expediente. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es el principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de trato sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). La Resolución de 5 de diciembre de 2014 a propósito de una escritura pública para la inscripción de la adquisición de dominio por usucapión acompañada determinadas pruebas testificales y documentales, y un acta de reconocimiento de derecho admitió la posibilidad de modificar el contenido del Registro de la Propiedad de forma no contenciosa o extrajudicial, pero para ello es preciso que las partes implicadas presten su consentimiento con los requisitos y en la forma prevista en el ordenamiento. La naturaleza contractual del consentimiento requerido de las partes nos reconduce a las circunstancias que exige el ordenamiento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las modificaciones jurídico reales de origen negocial (artículo 1809 del Código Civil en relación con los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria). No se trata de poner en duda la existencia de los hechos puestos de manifiesto ante el notario autorizante sino de la valoración jurídica que de los mismos se pretende que no puede quedar al arbitrio unilateral de quien pretende la inscripción (vid. Resolución de 1 de marzo de 2013). Serán los tribunales de Justicia, cuando se ejerza ante ellos la acción correspondiente y con la intervención -o al menos citación por la autoridad judicial- de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan una vez se obtenga sentencia firme la rectificación del contenido del Registro de la Propiedad (artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 38 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9826.pdf>

- R. 19-7-2017.- R.P. GRANADA Nº 2.- **HIPOTECA: CALIFICACIÓN CLÁUSULAS ABUSIVAS. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ARTÍCULO 98 LEY 24/2001.** Resultando indiscutido en el supuesto de hecho la condición de consumidores de la parte prestataria e hipotecante, es preciso recordar que esta Dirección General tiene elaborada una dilata doctrina sobre las cláusulas abusivas, la protección de los consumidores y el Registro de la Propiedad. Con ánimo de aclarar esta cuestión, debe recordarse que el ámbito de la calificación del registrador de la Propiedad en materia de abusividad, según la doctrina de esta Dirección General sintetizada en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de abril y 25 de septiembre de 2015, le permite rechazar la inscripción de tales cláusulas: 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 (con valor de jurisprudencia o casacional por provenir del Pleno de Sala), 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 coin-

cidan 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.o de la Ley Hipotecaria (respecto de los intereses moratorios en su ámbito concreto de aplicación fijado por el Tribunal Supremo), con base en la doctrina de la nulidad «*apud acta*» recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2013. La particularidad del presente caso es que, rectificada la escritura en los términos expresados, el registrador vuelve a calificar negativamente por criterio de abusividad, pero no respecto de un pacto inscribible sino respecto del poder pactado en la escritura de préstamo hipotecario, en virtud del cual se ha llevado a cabo la rectificación (y que es, por definición, no inscribible, vid. Resolución de 10 de noviembre de 2016, entre otras). En concreto el registrador la entiende subsumible en el supuesto contemplado en el artículo 85.3 a cuyo tenor tienen la condición de abusivas: «3. Las cláusulas que reserven a favor del empresario facultades de interpretación o modificación unilateral del contrato, salvo, en este último caso, que concurran motivos válidos especificados en el contrato». Esta Dirección General no puede compartir el criterio del registrador pues el poder otorgado en su día, en los términos en que está redactado, no autoriza una actuación unilateral del prestamista; bien al contrario, implica una actuación bilateral en la que un solo otorgante actúa por cuenta de las dos partes contractuales, circunstancias que en sí misma no plantea problema alguno de aceptación conceptual como desde antaño reconoció la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la propia de esta Dirección General (vid. Resoluciones de fecha 21 de mayo de 1993 y 17 de noviembre de 2000). Es cierto que una cláusula como la analizada (frecuente en los préstamos hipotecarios), puede encubrir una situación de abusividad por implicar, de facto, una actuación encuadrable en los supuestos previstos de abusividad, pero la apreciación del conjunto de circunstancias que permite así afirmarlo escapa de la calificación del registrador y precisaría, como quedó expuesto más arriba, de la declaración judicial de nulidad. Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 22 de octubre de 2012 y 22 de febrero y 9 de julio de 2014), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Expuesto el marco conceptual en que hemos de movernos, el primer reproche que hace la nota de defectos del registrador a la congruencia del juicio de suficiencia se refiere a la existencia de un conflicto de intereses entre el apoderado y los poderdantes que, a su juicio, no está salvado por la dispensa de autocontratación. En el supuesto que da lugar a la presente los poderdantes, como una cláusula más del contrato de préstamo hipotecario y ante la eventualidad de que no se logre su inscripción en el Registro de la Propiedad, otorgan poder a la otra parte contratante para que, ejercidas por este las facultades conferidas referidas al propio contrato, se obtenga la inscripción. Es de esencia a la situación descrita la existencia de conflicto en cuanto el apoderado es la contraparte contractual, pese a lo cual se autoriza expresamente la autocontratación. De aquí que la calificación no pueda ser sostenida por este Centro Directivo al resultar de la propia escritura de préstamo aportada la dispensa otorgada por los poderdantes. Resta por analizar el segundo reproche que la calificación hace al juicio de congruencia pues según el registrador, al referirse la actuación representativa a un elemento esencial del contrato, el pacto de intereses de demora y a su cobertura hipotecaria, resulta patente la insuficiencia de las facultades conferidas, al ser preciso un consentimiento expreso que cubra aquella actuación. Lo que ocurre es que, en el presente caso mediante el poder referido (que, como se ha expuesto anteriormente, comporta una actuación bilateral en la que un solo otorgante actúa por cuenta de las dos partes contractuales) se presta ese nuevo consentimiento respecto de la cláusula debatida, en unos términos que no hacen sino acomodar el contrato –en ese elemento

concreto— a la Ley y a su interpretación jurisprudencial (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016). En el poder otorgado se conceden amplias facultades, no solo de rectificación, sino también de integración por parte del apoderado, con expresa dispensa de cualquier posible prohibición de autocontrato, y el nuevo consentimiento autorizado se limita única y exclusivamente a aceptar un criterio marcado por el Tribunal Supremo en la determinación del interés de demora.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9827.pdf>

- R. 19-7-2017.- R.P. VINARÓS.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.** Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «*ipso iure*» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes «*Vistos*». En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9828.pdf>

- R. 20-7-2017.- R.P. MADRID Nº 32.- **HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO. HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO.** En congruencia con la naturaleza del testamento como acto formal y completo una vez otorgado, ha de ser determinante la voluntad pretérita del testador, su voluntad en el momento de otorgar la disposición, por lo que la simple alteración sobrevenida de circunstancias tiene su adecuado tratamiento en la revocabilidad esencial del testamento (cfr. art. 739 del Código Civil) y en la posibilidad de otorgamiento de una nueva disposición testamentaria. Ha de primar el criterio subjetivista, que busca indagar la voluntad real del testador, armonizando en lo posible las distintas cláusulas del testamento, y acudiendo con la debida prudencia a los llamados medios de prueba extrínsecos o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en diferentes Sentencias. Lo que en la cláusula cuarta —totalmente separada de la anterior— se establece, es una sustitución fideicomisaria de residuo respecto de los bienes que integren el caudal relicito del testador. Así pues, además de quedar supeditada la efectividad de la sustitución de residuo a que queden bienes de la herencia del testador y de la testadora de los que no hayan dispuesto sus herederos —lo que es inherente al concepto de esa figura— queda también subordinada, de acuerdo con lo previsto en la propia cláusula, a que los herederos falleciesen sin descendencia. En cuanto a la previsión hecha en los testamentos de que «tales herederos fideicomisarios lo serán con carácter puro desde el fallecimiento del testador, de manera que en caso de premoriencia o incapacidad de los primeros herederos se entenderán como sustitutos vulgares», responde a la evitación de dudas sobre si la sustitución de residuo supone la vulgar tácita o no. Respecto de la cuestión de si la sustitución de residuo grava la totalidad de los bienes excediéndose de las porciones de legítima que corresponden a los herederos hijos de los causantes, ciertamente nos encontramos ante un posible perjuicio de la intangibilidad cualitativa de la legítima, pero no se ha señalado esto como defecto en la nota de calificación. El Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro Registrador aunque este haya sido inscrito.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9443.pdf>

- R. 20-7-2017.- R.P. GRANADA Nº 3.- **RECURSO GUBERNATIVO: REPRESENTACIÓN DEL RECURRENTE.** **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DOCUMENTOS PRIVADOS.** Tal como viene reiterando este Centro Directivo (cfr. entre otras Resolución de 18-11-2003) el defecto o falta de acreditación de esa representación no determina por sí misma la inadmisión del recurso sino que exige dar al interesado la oportunidad de subsanarlo concediéndole un plazo no superior a diez días con carácter general (cfr. art. 325.a) de la Ley Hipotecaria), requerimiento que en el recurso contra su calificación corresponde realizar al mismo Registrador ante el que se presenta (cfr. art. 327 de la Ley Hipotecaria). Como se ha afirmado de modo reiterado por esta Dirección General, el procedimiento registral se basa en la necesidad de titulación auténtica conforme al art. 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que la mera instancia suscrita por el recurrente adolece de falta de forma adecuada para provocar la práctica de ningún asiento registral, ni siquiera el de presentación, por mucho que el recurrente entienda que no debe practicarse determinado asiento. Por eso el Reglamento Hipotecario proscribe la presentación de los documentos privados, salvo que las disposiciones legales le atribuyan eficacia registral –art. 420 párrafo primero–. Tampoco cabe admitir el requerimiento de que sea el propio Registrador quien, de oficio, solicite al Ayuntamiento la remisión del proyecto de reparcelación aprobado en 2006, para proceder a su inscripción, pues constituye una pretensión contraria a las normas reguladoras del procedimiento registral dominadas por el principio de rogación, pues se inicia e impulsa por la parte y la no actuación de oficio del Registrador, salvo en supuestos expresamente regulados –art. 6 de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9444.pdf>

- R. 20-7-2017.- R.P. NULES Nº 2.- **REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001.** Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 22-10-2012 y 22 de febrero y 9-7-2014), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado art. 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el Registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio Notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. El supuesto planteado en el presente expediente es semejante al contemplado en la Resolución de este Centro Directivo de 4-7-2013, por lo que ha de seguirse igual doctrina, al decir que: «Es cierto que en la escritura presentada y a continuación de la reseña de cada una de las escrituras que contienen el título de representación, el Notario hace un juicio genérico afirmando «que juzga suficiente para el otorgamiento» y que dicha fórmula genérica ha sido rechazada por este Centro Directivo al hacer imposible la labor de calificación del Registrador sobre la congruencia del juicio llevado a cabo por el Notario. Sin embargo dicha deficiencia formal resulta irrelevante pues al final de la comparecencia el propio Notario afirma que «Tienen a mi juicio, según concurren, capacidad y legitimación legal bastante para otorgar esta escritura de revocación de dación en pago con retroacción de los bienes», con lo que lleva a cabo un juicio de suficiencia específico en relación al negocio documentado en la escritura pública (art. 98 de la L. 24/2001, de 27 de diciembre y Resoluciones especificadas en los «Vistos»)».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9445.pdf>

- R. 20-7-2017.- R.P. JEREZ DE LA FRONTERA Nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO. HIPOTECA CAMBRIA: CANCELACIÓN.** Antes de entrar en el fondo de la cuestión es preciso recordar que el objeto de este expediente viene constituido exclusivamente por la determinación de si la calificación del Registrador de la propiedad es o no ajustada a Derecho tal y como recoge el art. 326 de la Ley Hipotecaria. Igualmente es doctrina reiterada (por todas, Resolución de 19-1-2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar

de subsanar los defectos apreciados por el Registrador por lo que tampoco se hará un pronunciamiento relativo a la aportación del documento por el que se publica la sentencia firme. Consta inscrita en el Registro de la Propiedad una hipoteca a favor de la sociedad «Inmobiliaria Escolapios, S.L.» y de los futuros tenedores, tomadores o endosatarios de ciento setenta letras de cambio. Se presenta ahora sentencia firme por la que, en procedimiento incidental (seguido conforme a las disposiciones de la Ley Concursal), derivado de la quiebra de la sociedad «Electrificaciones del Sur, S.A.» y siendo la sociedad «Inmobiliaria Escolapios, S.L.» la demandada, en rebeldía procesal, se declara la nulidad de la hipoteca al estar afectada por el período de retroacción de la quiebra así como se declara la nulidad de la declaración cambiaria realizada por «Electrificaciones del Sur, S.A.» respecto de las 170 letras de cambio garantizadas. Esta Dirección General tiene una asentadísima doctrina (vid. «Vistos»), respaldada por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias en los «Vistos»), y anclada en los categóricos pronunciamientos legales, conforme a la cual no es posible la inscripción de una resolución judicial por la que se declare la nulidad de un derecho inscrito si el titular registral no ha tenido en el procedimiento la posición jurídica contemplada por el ordenamiento. Ciertamente, como ya afirmara este Centro Directivo en sus Resoluciones de 25-3-1999 y de 15-2-2006, en las hipotecas cambiarias o en garantía de títulos transmisibles es preciso, para proceder a la cancelación de la inscripción de hipoteca por nulidad declarada en una sentencia judicial, que conste que la demanda se interpuso contra los eventuales titulares de las obligaciones o títulos. Sin embargo, en el presente caso, concurre la especial circunstancia de que la quiebra de la sociedad fue declarada en los autos número 348/1994; la escritura de formalización de la hipoteca cambiaria se otorgó en 1993; que en aplicación del hoy derogado art. 878 del Código de Comercio determinaba la nulidad de los actos del quebrado posteriores a la época a que se retrotraigan los efectos de la quiebra; que la fecha de retroacción de la quiebra fue fijado el 1-1-1990, en auto dictado por el Juzgado el 3-10-1996 en incidente iniciado por la sindicatura, confirmado por autos del Tribunal Supremo de 17-12-2005 y 26-6-2007; que la totalidad de las 170 letras se encuentran depositadas en el Juzgado, pasando sus tenedores a engrosar la lista de acreedores; constando en autos que se creó una deuda a favor de Inmobiliaria «Escolapios, S.L.» perteneciente al mismo administrador, mediante la emisión de 170 letras garantizadas con hipoteca, declarando expresamente el Juzgado que se declara la nulidad de pleno derecho de la aceptación cambiaria y de la hipoteca que las garantiza, letras todas ellas depositadas en el Juzgado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9446.pdf>

- R. 20-7-2017.- R.P. VALENCIA N° 3.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.** Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento preventivo en el art. 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (arts. 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9448.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.P. BARCELONA N° 7.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.** Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2-2-2005, 19-12-2006, 19-6-2010, 23-8-2011 y 5 y 20 de febrero y 27-3-2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de

todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el art. 40 de la Ley Hipotecaria. En este supuesto el Registrador expide la certificación y extiende la nota aplicando la doctrina de este Centro Directivo que entiende que en el ámbito de la ejecución judicial es posible expedir la certificación de titularidad y cargas del procedimiento, cuando el ejecutante ha adquirido, por sucesión universal, la titularidad de la hipoteca por cuanto la expedición de la certificación de cargas en la ejecución judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución, sin perjuicio de que el Registrador advierta esta circunstancia en la propia certificación con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9550.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.P. FALSET.- **PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.** La eficacia de las prohibiciones de disponer y el alcance del cierre registral que provocan, no ha sido cuestión pacífica en la doctrina y en las Resoluciones de este Centro Directivo. En relación con la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer, de acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo, se han de distinguir dos grandes categorías: -Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitada su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que esta debe arrastrarse; - Las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el art. 17. Por otro lado, también constituye doctrina consolidada de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen (vid. Resolución de 31-1-2013), ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación. El caso objeto de este recurso fue ya tratado en la Resolución de 28-10-2015, cuando se presentó el mandamiento de anotación del embargo que ha motivado la ejecución y adjudicación que ahora pretende inscribirse. Como ya entonces se dijo, debe analizarse de una manera más detallada cuál es la eficacia y alcance que se concede a la prohibición de disponer establecida en el art. 170 de la Ley General Tributaria. Procede, en consecuencia, revocar el defecto consignado en la nota recurrida y acceder a la inscripción del decreto de adjudicación, sin que ello suponga perjuicio alguno para los intereses garantizados por la anotación de prohibición de disponer que, por su propia naturaleza y por constituir una carga anterior a la anotación de embargo que ha sustentado la ejecución, no va a ser objeto de cancelación. Como afirma la más moderna doctrina, un derecho de propiedad sobre el que recae una prohibición de disponer, será respaldo patrimonial para los acreedores de su titular, en su particular forma de configuración en su perspectiva activa, esto es: como tal será objeto de ejecución y, por tanto, de adquisición por el rematante en su caso, el cual adquirirá el dominio con la prohibición de disponer en los mismos términos que los ostentaba el ejecutado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9550.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.P. MADRID N° 4.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN POR PRESCRIPCIÓN EX ART. 82,5 LH.** En concreto la cuestión a dilucidar consiste en determinar si es posible cancelar, en base a la previsión del art. 82.5.o de la Ley Hipotecaria, una hipoteca cambiaria constituida en garantía de 24 obligaciones al portador (si bien consta ya la cancelación por ejecución hipotecaria de trece obligaciones), y que se constituyó a favor del tenedor presente y de los tenedores futuros cuando se da la circunstancia de que el plazo de vencimiento se pactó en los siguientes términos: «Los emitentes se obligan solidariamente a reembolsar o pagar, al concluir el plazo de un año contado a partir del día ocho-2-mil novecientos ochenta y nueve, el valor nominal de las obligaciones emitidas. Si al concluir el plazo de un año, señalado anteriormente, no

se pagaran las obligaciones emitidas, la parte emitente y los tenedores de dichas obligaciones hipotecarias podrán convenir que sea prorrogada la obligación de pagar de doce meses en doce meses, con todas las obligaciones establecidas, y especialmente con la de hacer efectivos los intereses que a continuación se fijan, por un máximo de diez años». De acuerdo con dicha doctrina, este Centro Directivo ha reiterado, para supuestos en que el ejercicio de la prórroga se produce por decisión potestativa del acreedor hipotecario, que no es aceptable el argumento de que la eventual modificación del derecho inscrito solo resulta oponible frente a titular inscrito si previamente se ha reflejado en el folio por aplicación de lo previsto en el art. 144 de la Ley Hipotecaria. Este Centro Directivo ha afirmado, por el contrario, que siendo la prórroga pactada e inscrita una facultad potestativa de los tenedores acreedores su oponibilidad frente al nuevo titular es indiscutible. De aquí que no sea posible llevar a cabo el cómputo de la prescripción sin tener en cuenta los años pactados de prórroga. El recurrente entiende que la doctrina expuesta no es de aplicación al supuesto de hecho por resultar con toda claridad del contenido del Registro que para que exista prórroga es preciso un nuevo acuerdo, de donde resulta que, no constando en el folio correspondiente, no hay prórroga oponible a tercero, el nuevo titular registral de la finca. Esta Dirección General no puede compartir dicha afirmación. o puede pretender el recurrente que en el estrecho ámbito de este expediente se le reconozca una situación jurídica que ampare su pretensión cancelatoria y que debe ser objeto de apreciación en el procedimiento judicial plenario correspondiente y en el que las partes implicadas (también los eventuales acreedores hipotecarios), ostenten la posición jurídica prevista por el ordenamiento. Finalmente, no puede acogerse el motivo que pretende equiparar el funcionamiento de la caducidad de las anotaciones preventivas previsto en el art. 86 de Ley Hipotecaria, con el del art. 82.5.o del mismo texto legal.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9551.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.P. VALLADOLID N° 7.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ART. 166 RH.** Como cuestión procedural previa debe recordarse que según reiterada jurisprudencia hipotecaria, en los recursos gubernativos, conforme al art. 326 de la Ley Hipotecaria, solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el Registrador. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que la nota de calificación ha de estar adecuadamente fundamentada, recogiendo con claridad y precisión los defectos por los que el Registrador estima que no es posible la inscripción. Ahora bien, de las mismas Resoluciones resulta que, cuando la imprecisión o falta de claridad de la nota de calificación no sea impedidiva del conocimiento por parte del interesado de la causa concreta de la suspensión de la inscripción y de las razones jurídicas que conducen a ello, de tal manera que posibilite sin problema alguno la discusión por el recurrente del fondo del asunto; razones de economía procesal, así como la conveniencia de no accentuar el rigor formal del recurso, hacen procedente abordar el análisis de la corrección jurídica de tales defectos, con independencia del cumplimiento estricto de lo establecido en el art. 326 de la Ley Hipotecaria. El Registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos. Entrando en el fondo de la controversia, con carácter previo hay que señalar que el art. 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de trato sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados. Como señalo la Resolución de 9-7-2011, convendría a este respecto recordar que la calificación del Registrador del trato sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al Registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al art. 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al Registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra estos indicando sus circunstancias personales (art. 166.1.o, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del

iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al Registrador que la demanda se ha dirigido contra estos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (art. 166.1.o, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario). En definitiva deberá acreditar su condición de herederos del titular registral. c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el trámite sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9553.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.P. BARCELONA N° 21.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.** Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2-2-2005, 19-12-2006, 19-6-2010, 23-8-2011 y 5 y 20 de febrero y 27-3-2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el art. 40 de la Ley Hipotecaria. En este supuesto, la Registradora entiende suficientemente acreditada la transmisión de la hipoteca por lo que no estima procedente reclamar documento alguno ni practicar la rectificación solicitada, por otra parte, aún en el supuesto de que se hubiera producido un error material por omisión para su corrección sería necesario el acuerdo unánime de todos los interesados, especialmente el del titular del asiento, y del Registrador o en su defecto, como sucede en este caso, una resolución judicial que lo ordene. En base a lo expuesto no es procedente aquí el procedimiento de rectificación de errores de concepto o materiales pues, como ya consideró la Resolución de este Centro Directivo de 8-5-2009 y demás citadas en los «Vistos», para poder acudir a él es preciso que se trate claramente de errores y así lo reconozca el Registrador, lo que no ocurre en este caso, en el que el Registrador mantiene como correcta la inscripción practicada y lo justifica suficientemente en su nota de calificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9553.pdf>

- R. 24-7-2017.- R.P. PICASSENT N° 2.- **INSCRIPCIÓN: EFECTOS. DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA.** Nuestro ordenamiento jurídico no ha concebido el Registro de la Propiedad como un mero instrumento para la publicidad de relaciones jurídicas inmobiliarias plenamente conformadas en el ámbito civil. Muy al contrario, a la inscripción de los derechos reales en el Registro se le han ligado toda una serie de efectos tan intensos que transforman cualitativamente el derecho que se inscribe. Aun manteniendo como norma general el carácter voluntario y declarativo de la inscripción, nuestra legislación ha previsto que el reconocimiento que el Estado hace a través de la inscripción respecto de un derecho real, implica que, con independencia de lo que ocurra en el ámbito extraregistral, dicho derecho inscrito goza de prioridad frente a otros derechos reales que en el futuro pretendan el acceso al Registro (artículo 17 de la Ley Hipotecaria); que, mientras no se declare lo contrario por los Tribunales, se presumirá que el derecho real inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida por el propio asiento (artículos 1.3.o y 38 de la Ley Hipotecaria); que ningún otro título no inscrito será oponible a la titularidad registral (artículo 32 de la Ley Hipotecaria); o que aquel que adquiera a título oneroso y de buena fe confiando en los pronunciamientos del Registro, sea mantenido en su adquisición aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante por causas que no constasen en el Registro (artículo 34 de la Ley Hipotecaria). Es por ello que el actual artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». Tratándose de documentos judiciales, el concepto de «ejecutoria», interpretado a la luz de lo establecido en el artículo 517.1

de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conduce necesariamente a la idea de resolución judicial firme. De hecho, el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala: «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitarse la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, solo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Por tanto, no es posible inscribir un decreto de adjudicación hallándose pendiente de resolución un recurso de reposición que el ejecutado ha interpuesto impugnándolo. También ha de confirmarse el criterio sostenido por la registradora en su nota de calificación respecto a la obligación de presentar el oportuno mandamiento judicial, para poder proceder a la cancelación de la anotación de embargo ordenada en el curso de procedimiento de ejecución, y la de las posibles cargas que hayan ingresado en el Registro con posterioridad. Así se desprende con absoluta nitidez de lo dispuesto en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9677.pdf>

- R. 24-7-2017.- R.P. SABADELL N° 4.- **REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.** Como cuestión preliminar previa debe recordarse la reiteradísima doctrina de este centro directivo según la cual conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria no pueden tenerse en cuenta para la resolución del recurso gubernativo documentos que no hayan sido presentados en tiempo en forma en el Registro, de forma que el Registrador no pudo examinarlos a la hora de emitir su calificación. Entrando en el fondo del recurso, hay que destacar que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. En el supuesto de este expediente, como afirma la recurrente, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no es aplicable por el concepto de Transmisiones Patrimoniales al tratarse de una compraventa sujeta a Impuesto sobre el Valor Añadido. Pero en su vertiente de Actos Jurídicos Documentados y, concretamente, en su modalidad de documentos notariales, dicho impuesto grava las escrituras, actas y testimonios notariales. La imposición por Actos Jurídicos Documentados es plenamente compatible con el gravamen por el Impuesto sobre el Valor Añadido, de tal forma que las operaciones sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido que se formalicen en documento notarial quedarán sujetas también al impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9679.pdf>

- R. 24-7-2017.- R.P. CHICLANA DE LA FRONTERA N.º 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.** Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9680.pdf>

- R. 25-7-2017.- R.P. ELCHE N.º 5.- **PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.** En primer lugar, y reiterando la doctrina que de manera uniforme ha mantenido este Centro Directivo (por todas, Resolución de 20 de octubre de 2016), cabe recordar que a tenor de señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso solo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones, por lo que la documentación complementaria aportada inicialmente en el escrito de recurso no

puede ser tenida en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución. Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificar, en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo; y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. En relación con el interés legítimo, es doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo. Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., por todas, la Resolución de 20 de septiembre de 2013), que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes».

No ofrece duda alguna que la finalidad alegada se refiere tanto a todos los elementos descriptivos del mencionado inmueble (líndes y extensión), como a las posibles modificaciones de entidad hipotecaria que respecto del mismo hubieran quedado inscritas, así como al posible titular actual del mismo. Respecto de las titularidades ya canceladas, de la primera solicitud no se aprecia dicho interés legítimo. No obstante, con la documentación aportada con el recurso interpuesto, queda acreditado dicho interés al objeto de determinar cronológicamente los diversos titulares de la finca junto con las alteraciones descriptivas y poder concretar los diversos momentos en que se hubieran podido producir las alteraciones de los líndes de su finca. Por el contrario, no habrá interés en conocer las posibles garantías hipotecarias o sus cancelaciones o hipotéticas anotaciones de embargo, si las hubiere, y sus cancelaciones.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9681.pdf>

- R. 25-7-2017.- R.P. SANTIAGO DE COMPOSTELA N.º 1.- **BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: APLICACIÓN DEL ART. 95.4º RH. VECINDAD CIVIL: PRUEBA.** Como cuestión previa, respecto de las alegaciones del recurrente sobre el criterio de otro registrador en su calificación del mismo documento, cabe recordar que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos. Respecto de la prueba de la vecindad se plantean dificultades similares a las relativas a la nacionalidad, incluso acrecentadas, toda vez que si la vecindad civil accede al registro civil, la propia inscripción registral podrá ser prueba de la vecindad civil, si bien estos supuestos son excepcionales, pues la regla general es que la vecindad civil no consta en el registro civil. Precisamente por la trascendencia que la vecindad civil tiene, el artículo 156.4º el reglamento notarial establece que en la comparecencia de la escritura «se expresará la vecindad civil de las partes cuando lo pidan los otorgantes o cuando afecte a la validez o eficacia del acto o contrato que se formaliza...», si bien, dadas las dificultades para su prueba antes referidas, el artículo 160 del mismo reglamento dispone que la circunstancia de la vecindad se expresará por lo que conste al notario o resulte de las declaraciones de los otorgantes y de sus documentos de identidad. En tales preceptos no se exige la acreditación documental, sino que la constancia de la vecindad civil se realiza por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes a requerimiento del notario. es necesario que el notario, en cumplimiento de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza, a la hora de redactar el instrumento público en tales supuestos haga las indagaciones oportunas sobre tal extremo, desplegando la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es la vecindad civil de los otorgantes. Aunque según la referida norma reglamentaria sea

suficiente la declaración del otorgante sobre vecindad civil (que primordialmente versa sobre datos fácticos como el de la residencia continuada), aquella debe entenderse en el sentido de que tal extremo debe expresarse solo tras haber informado y asesorado en derecho el notario a los otorgantes. Por lo demás, ningún obstáculo existe para, en su caso, acudir a otros medios para acreditar suficientemente la vecindad civil, como puede ser el acta de notoriedad regulada en el artículo 209 del reglamento notarial. Por lo demás, debe tenerse en cuenta que el Código Civil dispone en su artículo 14 que la sujeción al derecho civil común o al especial o foral se determina por la vecindad civil, estableciendo una norma de cierre en dicho precepto, que actúa como una verdadera presunción «*iuris tantum*», cual es que en caso de duda prevalecerá la vecindad civil que corresponda al lugar de nacimiento, por lo que, a efectos de este recurso, debe primar la situación que respecta de la vecindad civil de los disponentes resulte del título calificado (así lo entendió este centro directivo en la citada resolución de 29 de septiembre de 2016, respecto de una escritura en la que se especificaba que los transmitentes nacieron y tienen su domicilio en Galicia y que eran de vecindad civil gallega). Según la reiterada doctrina de esta dirección general (cfr. las resoluciones de 13 de febrero de 1999, 4 de octubre de 2010, 13 de abril de 2011 y 29 de febrero y 8 de junio de 2012, entre otras), la confesión de privatividad no aparece configurada en nuestro ordenamiento como una declaración de voluntad que fije frente a todos el carácter privativo del bien al que se refiere (sin perjuicio de su posible impugnación si se efectúa en fraude o perjuicio de terceros o no se corresponde con la realidad), sino como un simple medio de prueba de esta circunstancia, que opera en la esfera interconyugal y que carece de virtualidad para desvirtuar por sí sola la presunción de ganancialidad recogida en el artículo 1361 del Código Civil. El reglamento hipotecario, ante la necesidad de evitar en todo caso el acceso al registro de negocios eventualmente claudicantes, impone el consentimiento de los herederos forzosos del confesante para la realización de actos dispositivos por parte del cónyuge beneficiado por la confesión, salvo que el carácter privativo del bien resulte de la partición hereditaria del confesante. En este sentido se afirma que el artículo 95, número 4, del reglamento hipotecario configura una auténtica limitación de las facultades que corresponden al favorecido por la confesión. Aunque no establece distinción cuando exige, en tales casos, el consentimiento de los herederos forzosos del cónyuge confesante para la inscripción de la enajenación realizada por el supérstite, dicha regla no es aplicable cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por cualquier título (como ocurre con la legítima en derecho catalán conforme al artículo 451-1 del Código Civil de Cataluña). Indudablemente, esa misma solución -la no aplicabilidad del citado precepto reglamentario- sería la procedente en el derecho civil gallego a la vista de las disposiciones de la ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, que atribuye a la legítima una naturaleza claramente distinta a la establecida para el derecho común en el Código Civil, pues según el artículo 249 de dicha ley «el legitimario no tiene acción real para reclamar su legítima y será considerado, a todos los efectos, como un acreedor». Por ello, es necesario que tal circunstancia, que para inscribir los actos de disposición referidos haría innecesario el consentimiento de los herederos forzosos del confesante, quede debidamente reflejada en el título, indicando claramente que esa ley gallega es la que ha regido la sucesión del confesante fallecido por razón de su vecindad civil. Lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo, pero en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídica real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (según la citada sentencia del tribunal supremo de 25 de febrero de 2011, debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), que lo justifica como título inmatriculador e incide claramente en los aspectos relativos a la capacidad para realizar o formalizar este acto divisorio. No obstante, se considera innecesaria la exigencia expresada en el defecto primero de la calificación recurrida en orden a que se indiquen las circunstancias personales de los cónyuges de los comparecientes casados, a efectos de constatar su coincidencia con los que en su día fueron confesantes y su vecindad civil. Si lo hubiera eventualmente existido, por ejemplo, es una disolución del respectivo matrimonio en vida, es irrelevante quiénes sean los cónyuges de los titulares registrales; asimismo, si alguno de los restantes cónyuges confesantes hubieran fallecido, el problema se plantearía en los mismos términos que respecto de la otorgante viuda, pero según el estado civil que de los comparecientes se expresa no hay base para llegar a esa conclusión por parte de la registradora. Al no expresarse cual fuera la vecindad civil de dicho confesante en el momento de su fallecimiento ni especificarse la ley aplicable a su sucesión, puede confirmarse la califica-

ción impugnada, no porque pueda presumirse que dicha ley sucesoria sea la de derecho común (como hace la registradora al citar el artículo 1324 del Código Civil), sino en cuanto –ante la falta de expresión de la vecindad civil o de la «lex successionis» del confesante– debe aplicarse la regla del artículo 95.4º del reglamento hipotecario, al no resultar de la escritura calificada que no haya herederos forzosos a los que dicha norma se refiere.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9682.pdf>

- R. 25-7-2017.- R.P. ALBACETE N.º 1.- **PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.** En primer lugar, y reiterando la doctrina que de manera uniforme ha mantenido este Centro Directivo (por todas, Resolución de 20 de octubre de 2016), cabe recordar que a tenor de señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso solo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones, por lo que la documentación complementaria aportada inicialmente en el escrito de recurso no puede ser tenida en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución. Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificar, en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo; y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. En relación con el interés legítimo, es doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo. Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., por todas, la Resolución de 20 de septiembre de 2013), que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes». La posibilidad de certificar respecto de asientos cancelados se encuentra regulado en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria y el 340 de su Reglamento. En la inicial solicitud no se justificaba un interés legítimo en la certificación de asientos cancelados, justificación que sí se ha producido, y así lo ha entendido la registradora al expedir la certificación, con las alegaciones y documentos presentados con el recurso, que sin embargo, como ha quedado dicho, no pueden ser tenidas en cuenta en la resolución del presente recurso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9684.pdf>

- R. 26-7-2017.- R.P. MADRID N.º 15.- **DERECHO DE TRANSMISIÓN: POSICIÓN DEL CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE. HERENCIA: INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO.** El Tribunal Supremo en su Sentencia de 11 de septiembre de 2013 ha señalado como doctrina legal lo siguiente: «(...) el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero trasmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisor del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma,

los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente». Pero es indiscutible que la determinación de quiénes son los transmisarios y en qué porcentaje y modo adquieren los bienes, viene determinado por la sucesión del transmitente, no por la sucesión del primer causante. Por ello, como ya dijera esta Dirección General en su Resolución de 22 de octubre de 1999, «2. En los supuestos en que el transmisario acepte la herencia del segundo causante, entre los bienes, derechos y acciones que la integran se encuentra el «ius delationis» respecto de la herencia del primero, por lo que, al igual que hubiera podido hacer el transmitente, podría el transmisario aceptar o repudiar esta última. Mas, aceptada la herencia, la legítima del cónyuge viudo –a la que existe un llamamiento directo «ex lege» no se trata de un simple derecho de crédito frente a la herencia del segundo causante y frente al transmisario mismo, sino que constituye un verdadero usufructo sobre una cuota del patrimonio hereditario, que afecta genéricamente a todos los bienes de la herencia hasta que con consentimiento del cónyuge legitimario o intervención judicial se concrete sobre bienes determinados o sea objeto de la correspondiente conmutación– (cfr. artículos 806 y 839, párrafo segundo, del Código Civil. Por ello, la anotación preventiva en garantía de los derechos legitimarios del viudo que se introdujo en la Ley Hipotecaria de 1909 fue suprimida en la vigente Ley de 1946). Entre esos bienes han de ser incluidos los que el transmisario haya adquirido como heredero del transmitente en la herencia del primer causante, por lo que ha de reconocerse al cónyuge viudo de dicho transmitente el derecho a intervenir en la partición extrajudicial que de la misma realicen los herederos». Para los autores de Las Partidas el «uso y disfrute» representaban supuestos de aceptación tácita, lo que recoge actualmente el citado artículo 999 del Código Civil. En el supuesto concreto de este expediente así se produce, máxime en este caso en el que transcurren más de veinte años viviendo ambos cónyuges en el piso familiar, lo que no representa un uso meramente eventual sino algo más, incluso habiéndose desbordado el plazo de la prescripción adquisitiva, (ex artículo 1957 del Código Civil).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9718.pdf>

- R. 26-7-2017.- R.P. TOLEDO N.º 2.- **HIPOTECA: APlicación de la Ley 2/2009.** Es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, que el registrador en el ejercicio de su función calificadora sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no solo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral. Respecto a la difícil cuestión de cuántos créditos o préstamos son necesarios otorgar para entender que existe una real habitualidad o reiteración en la concesión de préstamos y para hacer aplicable la Ley 2/2009, ciertamente es complicado establecer objetivamente esa cifra. Pero la prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación del artículo 8 de la repetida Ley que establece que «corresponde a las empresas –acreedores– la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta Ley», han llevado ya a este Centro Directivo (vid. Resolución de 28 de julio de 2015) a considerar que la concesión de simplemente dos préstamos constituye indicio suficiente acerca de la cuestión debatida y justificación adecuada para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por la citada ley o bien una prueba satisfactoria de su no necesidad, como pudiera ser la acreditación de una relación personal entre prestamista y prestatario. Por tanto, con más razón, en el supuesto objeto de este expediente se considera que la concesión de cinco créditos vigentes, más otros ya cancelados, constituye prueba objetiva suficiente de la habitualidad en el ejercicio de tal actividad, circunstancia que si bien no convierte al prestamista en profesional, justifica la denegación de la inscripción registral mientras no exista prueba en contrario. En otro sentido, la parte recurrente afirma que constituye un requisito objetivo para aplicar la citada Ley 2/2009 que los contratos de crédito garantizados por una hipoteca recaigan sobre bienes inmuebles de uso residencial o garantizados por un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, porque dicha ley tiene su fundamento en 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, y porque debe interpretarse su ámbito conjuntamente con el de la Orden EHA 2899/2011. Pero esa afirmación no puede admitirse porque, en primer lugar, la citada Directiva 2014/17/UE constituye una norma de mínimos. El ámbito de aplicación de la normativa contenida en la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y en la Ley 2/2009 que nos ocupa, sin per-

juicio de la aplicación en su caso de la normativa anterior, viene constituido por los préstamos y créditos hipotecarios en que el prestamista sea un profesional y el prestatario (o en su caso el garante), sea una persona física o jurídica, tenga la condición de consumidor, cualquiera que sea el tipo del inmueble hipotecado, siempre que el destino de la operación sea de consumo por ser a la actividad empresarial o profesional del prestatario. Es decir, la Ley 2/2009, de 31 de marzo, no contempla diferente tratamiento en su articulado según el préstamo hipotecario recaiga o no sobre vivienda. El ámbito de aplicación de dicha normativa viene determinada, por tanto, no por la naturaleza del bien hipotecado (parcela, vivienda o local de negocio), ni por la naturaleza física o jurídica de la persona prestataria, sino por el destino del préstamo o crédito concedido para una actividad ajena a la propia actividad empresarial o profesional del prestatario. En cuanto a la condición de empresario del prestatario, la simple referencia a tal condición en las circunstancias personales de la comparecencia, como un dato identificativo más, no permite deducir que se esté actuando dentro del marco específico de su actividad como tal empresario, cuestión esta que no cabe presumir sino que debería haberse invocado expresamente en el título. Antes al contrario, y ello es el factor determinante de la decisión de este expediente, tanto en la oferta vinculante como en la información normalizada europea anexa a la misma, el crédito se califica de hipotecario «privado» y de «crédito al consumo» respectivamente, por lo que debe aplicarse la normativa de la Ley 2/2009. Aunque la entidad de intermediación, sí cumple con los requisitos de inscripción en el registro especial y de aval bancario establecidos en la citada Ley, debe señalarse que ello no impide que la prestamista y acreedora debeat cumplir también. Los artículos 51 y 52 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios no establecen la invalidez del contrato sino la imposición de unas multas y la posibilidad del cierre temporal del establecimiento, instalación o servicio, por lo que en tales casos el defecto debe considerarse subsanable a posteriori, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de acreditar, alternativamente en este supuesto concreto, bien que realmente el acreedor no tiene el carácter de profesional de la concesión de créditos, o bien que el verdadero destino del préstamo ha sido la actividad empresarial del prestatario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9719.pdf>

- R. 26-7-2017.- R.P. VALENCIA N.º 15.- **TRANSAKCÓN JUDICIAL: DIVISIÓN DE PATRIMONIO CONEXA A UN PROCEDIMIENTO DE DISOLUCIÓN MATRIMONIAL.** Se trata de una acción de división de la cosa común, aparentemente acumulada al procedimiento de divorcio entre los conyugos, en la que se lleva a cabo la liquidación de la comunidad ostentada sobre uno o varios bienes de carácter matrimonial, y que tras el acuerdo de las partes presentan al Juzgado una propuesta de acuerdo de extinción que es objeto de homologación por parte de la autoridad judicial, constando inscrito por mitades indivisas en régimen económico matrimonial de separación de bienes. En casos materialmente similares, ha tenido ocasión de pronunciarse este Centro Directivo en Resoluciones como las de 5 de diciembre de 2012 y 5 de mayo de 2016, reconociendo al convenio regulador de la nulidad, separación o el divorcio como medio hábil –a efectos de su consideración como título apto para su acceso al Registro de la Propiedad– para dividir y adjudicar los bienes existentes y habidos durante el matrimonio. Sin embargo, nos encontramos formalmente ante un procedimiento de división de un patrimonio, conectado con dicha situación de crisis matrimonial –tal y como resulta del propio documento presentado– pero sin configurarse formal y nominalmente como un convenio regulador propiamente. Esta Dirección General, ha analizado en numerosas ocasiones el valor de la homologación judicial de la transacción como título inhábil para su acceso al Registro de la Propiedad. Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1809 y 1816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. En estos supuestos, por tanto, se debe acudir a lo señalado en el artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley

de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia amparar las afirmaciones del escrito de recurso que pretenden equiparar el supuesto de hecho al de presentación en el Registro de la Propiedad del testimonio de una sentencia recaída en procedimiento ordinario. Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestar recientemente (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013) que 'la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento'. La división de patrimonios, sin embargo, no puede ostentar por se la misma capacidad a efectos de inscripción que un convenio regulador, siendo preciso, para ello, una relación con un proceso de crisis matrimonial, que resulte acreditada. En este sentido se ha pronunciado la reciente Resolución de este Centro Directivo, de 18 de mayo de 2017, que analizando una disolución de sociedad conyugal en acuerdo homologado ante la autoridad judicial impide su inscripción por haberse otorgado abstrayéndose de una situación de crisis matrimonial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9720.pdf>

- R. 26-7-2017.- R.P. FERROL.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: INSCRIPCIONES A FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.** La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por este Centro Directivo (15 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981, 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 23 de junio de 2001, 25 de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008 y 3 de julio de 2013), extrayendo de ellos su corolario registral en el sentido de no admitir la posibilidad de que a favor de tales comunidades como tales, pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad el dominio de bienes inmuebles. No por ello puede entenderse que actúa como una comunidad ordinaria de bienes sino que la debe considerar como un ente de proyección jurídica propia que actúa a través de su representante. Es por eso que la jurisprudencia admite ciertas actuaciones de la comunidad de propietarios en el ámbito procesal, arrendatario y otros, sobre todo dándole capacidad para litigar, y además en algunos asientos como la anotación preventiva, son materias en las que la comunidad tiene esa reconocida capacidad procesal. Pero esto no significa que tal comunidad pueda ser titular registral, ni es posible que sin tal personalidad pueda ser propietaria de un bien y, por ende, ser titular registral del asiento de inscripción correspondiente. No obstante, debe admitirse el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación. Ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal, ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe reputarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común. Esta situación de transitoriedad es la que se deduce de las Resoluciones de este Centro Directivo, anteriormente citadas, de 28 de enero de 1987 y 30 de enero de 2003, al hacer expresa referencia a la práctica de asientos transitorios, de mero puente, habiéndose expresado igualmente en la indicada Resolución de 2003 que la orden del juez (en el presente caso letrado de la Administración de Justicia) ordenando el reflejo registral de una determinada situación jurídico-real ha de entenderse de acuerdo con el contenido registral que se ordena, siendo lo relevante su reflejo registral. Lo trascendente de la doctrina expuesta consiste en que, permitida legalmente la traba y anotación preventiva de embargo a favor de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, debe considerarse incluida en la permisión la consecuencia de que se adjudique al actor el objeto trabado y de que, como consecuencia, se practique la oportuna inscripción a su favor (artículo 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Si que constituye doctrina la afirmación de que si la norma jurídica permite que la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal actúe como actor (artículos 538.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 13.3 de la Ley sobre propiedad horizontal), y como titular de la anotación preventiva (artículo 9 de la Ley Hipotecaria), deberá practicarse la inscripción a su favor si, como consecuencia del desenvolvimiento del procedimiento, el objeto de la traba le es adjudicado. Tampoco es exigible, por no derivarse dicha restricción de ninguna norma que la justifique, que el objeto trabado haya de ser necesariamente un elemento independiente del propio régimen de propiedad horizontal.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9721.pdf>

- R. 27-7-2017.- R.P. GALAPAGAR.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN. OBRA NUEVA: COORDENADAS DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.** Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan los motivos que a juicio de la registradora impiden la inscripción del acta de fin de obra, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos –que podrán o no ser acertados–. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada. El art. 202 LH proclama de manera clara, general y sin excepciones, respecto de la inscripción de las obras nuevas, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica». Desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación. La cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella según la descripción literaria que figura en el título y en el Registro y la que resulta de las coordenadas catastrales aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria. De la documentación que se acompaña resulta que la finca en cuestión tiene referencia catastral 5125205VK1952N0001XS. Tal y como resulta de la certificación catastral aportada, la parcela tiene una superficie gráfica de 177 metros cuadrados, ocupando la edificación la totalidad de dicha parcela, siendo, por tanto, igual la superficie de suelo ocupada. Dado que, según Registro, la superficie ocupada de suelo es de 184,70 metros cuadrados, sobre un solar de superficie 198,86 metros cuadrados, no existe correspondencia entre la superficie expresada en la descripción registral de la edificación y la que resulta de las coordenadas aportadas. Tales coordenadas, exigidas por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, habrán de ser aportadas al Registro por el interesado tal y como indica la registradora en su calificación, que debe confirmarse en este sentido. Como señalan diversas Resoluciones de este Centro Directivo (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016 ó 29 de marzo de 2017), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedural, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9722.pdf>

- R. 27-7-2017.- R.P. ARGANDA DEL REY N° 1.- **PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: CALIFICACIÓN REGISTRAL.** El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca

coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) dispone que en todo caso «habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral» y que «si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral». El apartado 2 del artículo 199 remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Este Centro Directivo ha entendido que este precepto no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador. Ahora bien, también es doctrina de esta Dirección General que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Esta Dirección General se ha pronunciado en otras ocasiones sobre el ámbito de aplicación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y la ausencia de limitación respecto a la magnitud de las diferencias de superficie para la procedencia de la tramitación del mismo. También es cierto que, tratándose de superficies superiores al 10% este Centro Directivo ha considerado que es más adecuado el procedimiento notarial previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Odo ello, además, considerando la doctrina que sobre el concepto de exceso de cabida ha mantenido tradicionalmente este Centro Directivo. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo). Respecto a la ausencia de pronunciamiento sobre esta cuestión en la nota de calificación, como también ya ha afirmado esta Dirección General, la aplicación combinada de los principios de rogación y de legalidad imponen al registrador la obligación de pronunciarse expresamente sobre la inscribibilidad de todos los contenidos que, siendo susceptibles de acceso al Registro, se incluyen en el título presentado a Diario. Como se desprende de lo establecido en nuestra legislación hipotecaria, es en la nota de despacho y calificación donde el registrador debe indicar los extremos del título cuya inscripción se practica o se rechaza y las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y su correspondiente motivación jurídica.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9723.pdf>

- R. 27-7-2017.- R.P. ALBACETE N° 4.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE UNA SUBCOMUNIDAD.** Esta Dirección General, ya antes de la entrada en vigor del vigente artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal, admitió la creación de subcomunidades dentro de un concreto elemento privativo en propiedad horizontal, conservando este su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la junta de propietarios general, solución a la que por otra parte se acudía con frecuencia, sin plantear problemas su admisibilidad, a la hora de configurar jurídicamente los locales destinados a plazas de garaje. El vigente artículo 2.d) de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en la misma mediante la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dispone que se entienden por subcomunidades (a las que se aplicará la Ley sobre propiedad horizontal) las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica. En la correcta interpretación de este precepto legal nada autoriza para entender que la constitución de una subcomunidad como la que es objeto de la escritura calificada en el presente

caso exige que exista una previa norma estatutaria o disposición del título constitutivo de la total propiedad horizontal que expresamente autorice la creación de subcomunidades. Será suficiente que en el dicho título constitutivo no se prohíba y que, eso sí, se cumplan los requisitos que, según las características de la subcomunidad de que se trate, sean necesarios respecto del título constitutivo propio de la subcomunidad, conforme a los artículos 5 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal. Por último, tampoco puede considerarse necesario que –como exige el registrador en su calificación– se modifique la norma 5.a de los estatutos sociales, según la cual «los gastos de calefacción serán sufragados con arreglo a su respectiva cuota de participación por todas las fincas especiales que estén dotadas del tal servicio», toda vez que la mera interpretación gramatical, lógica y adecuada para que tal norma produzca efecto conduce a admitir que, conforme a dicha regla, deba entenderse que, refiriéndose a un elemento común como es el relativo al servicio centralizado de calefacción y agua caliente, únicamente resulta aplicable a la subcomunidad respecto de las fincas que mantienen tal servicio y no a las que, después de la adopción del acuerdo de descentralización del mismo quedan excluidas de su uso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9724.pdf>

## **1.2. RESOLUCIONES MERCANTIL.** *Por Ana del Valle Hernández, Registradora de la Propiedad.*

- R. 3-7-2017.- R.M. SEVILLA N° 3.- **DISOLUCIÓN JUDICIAL. NOMBRAMIENTO DE LIQUIDADOR. CONVERSIÓN DE ADMINISTRADOR EN LIQUIDADOR. JUNTA GENERAL. QUORUM DE CONSTITUCIÓN. ACCIONES EN MORA. ACUERDOS SOCIALES. MAYORÍA PARA SU ADOPCIÓN.** La Resolución aborda el tema de la sociedad de dos socios o de dos grupos de socios con igual porcentaje de participación y criterios dispares, para lo cual la ley contempla como última solución, a falta de normas estatutarias al respecto, la disolución forzosa por paralización de los órganos sociales. La LSC no prevé que el juez que declare la disolución nombre al liquidador y la regla de la conversión automática o ex lege de los administradores en liquidadores es inadecuada en este caso, pues previsiblemente continuarían los mismos conflictos en la fase de liquidación. Debido a ello, por la doctrina científica y por los tribunales se consideró aplicable por analogía a esta disolución el mecanismo del artículo 377 LSC habilitando al juez para nombrar liquidadores “independientes”. Este es también el mecanismo adoptado por la Ley de Jurisdicción Voluntaria. En cualquier caso para que un consejo de administración quede convertido automáticamente en comisión liquidadora es preciso que en ese momento los administradores tengan sus cargos como tales vigentes. Cuando un accionista se encuentre en mora por desembolsos pendientes, el importe de sus acciones debe deducirse del capital social para el cómputo del quórum de constitución y no podrá ejercitarse su derecho de voto. Pero estos efectos se producen sólo respecto de las acciones pendientes de desembolso y no respecto de todas las que le pertenezcan. La LSC (art 201) establece las mayorías necesarias en 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> convocatoria partiendo de los porcentajes concurrentes a la junta y no por referencia a la totalidad del capital. La Resolución aborda el tema de la sociedad de dos socios o de dos grupos de socios con igual porcentaje de participación y criterios dispares, para lo cual la ley contempla como última solución, a falta de normas estatutarias al respecto, la disolución forzosa por paralización de los órganos sociales. La LSC no prevé que el juez que declare la disolución nombre al liquidador y la regla de la conversión automática o ex lege de los administradores en liquidadores es inadecuada en este caso, pues previsiblemente continuarían los mismos conflictos en la fase de liquidación. Debido a ello, por la doctrina científica y por los tribunales se consideró aplicable por analogía a esta disolución el mecanismo del artículo 377 LSC habilitando al juez para nombrar liquidadores “independientes”. Este es también el mecanismo adoptado por la Ley de Jurisdicción Voluntaria. En cualquier caso para que un consejo de administración quede convertido automáticamente en comisión liquidadora es preciso que en ese momento los administradores tengan sus cargos como tales vigentes. Cuando un accionista se encuentre en mora por desembolsos pendientes, el importe de sus acciones debe deducirse del capital social para el cómputo del quórum de constitución y no podrá ejercitarse su derecho de voto. Pero estos efectos se producen sólo respecto de las acciones pendientes de desembolso y no respecto de todas las que le pertenezcan. La LSC (art 201) establece las mayorías necesarias en 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> convocatoria partiendo de los porcentajes concurrentes a la junta y no por referencia a la totalidad del capital.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9168.pdf>

- R. 13-7-2017.- R.M. TOLEDO.- **LIQUIDACIÓN. LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.** El art 20.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación impone el cierre registral exclusivamente en relación con los individuos o sociedades que ostentan la condición de promotor, cuyo concepto viene delimitado por la actividad que realizan en el desarrollo de su objeto social. Sólo se aplica entonces respecto de aquellos empresarios individuales o sociales en cuyo objeto se comprendan actividades de promoción. Para practicar la inscripción de la liquidación basta con la declaración del liquidador de que no ha realizado actividad de edificación alguna o que ha transcurrido el plazo de 10 años o, en su caso, de que ha suscrito debidamente las garantías correspondientes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9278.pdf>

- R. 19-7-2017.- R.M. SEVILLA.- **JUNTA GENERAL. PRESIDENTE. FACULTADES. SUSTITUCIÓN.** Corresponde al presidente de la Junta la declaración sobre la válida constitución de la misma y sobre los resultados de las votaciones, pudiendo efectuarse reservas o protestas. Debe velas por que la Junta tenga su normal desarrollo en sus tres fases: constitución, debate y votación, que constituyen una sola unidad, evitando casos dudosos en los que se plantea la duda de si se celebró una sola reunión o fueron varias, con posible incumplimiento entonces de requisitos de convocatoria. Pero no le corresponde aplazar o prorrogar la sesión, pues ello exige acuerdo de la propia junta. En determinados supuestos (enfermedad repentina, ausencia, sustitución en el cargo con base en una actitud obstrucciónista, etc.) puede acordarse su sustitución por otra persona para continuar o prorrogar la sesión. En el caso contemplado no ha quedado acreditada la prórroga o continuación de la junta general, sin que puedan ser dilucidadas en el marco del recurso las cuestiones planteadas por los recurrentes sobre supuestas omisiones en el contenido del acta notarial de la junta. El registrador no queda vinculado por la actuación del presidente cuando su declaración resulte contradicha por la documentación aportada, los asientos del Registro o cuando no está respaldada por el contenido del acta notarial de junta.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9823.pdf>

- R. 20-7-2017.- R.M. ARRECIFE.- **EXTRANJEROS. NÚMERO DE IDENTIDAD.** Para la identificación de personas extranjeras que deban constar en la hoja abierta a la sociedad pueden ser utilizados alternativamente diversos documentos: su número de identificación de extranjeros, el de su pasaporte, el de su tarjeta de residencia, o cualquier otro documento legal de identificación que puede ser incluso la tarjeta de identidad del país de que se trate. Las personas físicas y jurídicas, así como los obligados tributarios deben obtener además un número de identificación fiscal para sus relaciones de naturaleza o con trascendencia tributaria (18.1 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio). Este número puede ir unido a un documento legal de identificación del interesado o puede constar en otro documento que sólo sirva para acreditar dicho número. Tratándose de extranjeros, ese número es el número de identificación fiscal es el número de identidad de extranjero que está integrado por nueve caracteres: una letra inicial, la X (una vez agotada la serie se continúa siguiendo el orden alfabético), seguida de siete dígitos o caracteres numéricos y de un código o carácter de verificación alfabético (orden del ministro del Interior de 7 de febrero de 1997, modificada por la Orden número INT/2058/2008, de 14 de julio). Si el documento que contiene el nº de identificación de extranjero contiene un error (en este caso contiene 8 dígitos numéricos en lugar de 9) debe rectificarse, pues es uno de los datos que obligatoriamente deben constar en la inscripción. A diferencia del supuesto contemplado en la Resolución de 21 de marzo de 2016 en que el error estaba en el asiento registral y el registrador era el competente para corregirlo una vez puesto de manifiesto el dato correcto, en este caso el error procede del título. La Administración concedente es la competente para determinar la existencia del error y para corregirlo mediante, en su caso, la expedición de un nuevo documento. No obstante, el notario autorizante puede rectificar la escritura, en los términos establecidos en la legislación notarial, al objeto de lograr la inscripción en el Registro Mercantil, pudiendo acceder, con este objeto, a la página web existente al efecto en el Ministerio del Interior.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9447.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.M. CENTRAL N° 1.- **DENOMINACIÓN. IDENTIDAD.** Los conceptos de marca y denominación no se confunden entre sí aunque estén interrelacionados, por lo que el hecho de que la sociedad demandante tenga registrada la marca "X" no le otorga un derecho a obtener una denominación social coincidente con

aquella. La Identidad de las denominaciones no se limita al supuesto de coincidencia total entre ellas sino que se proyecta a otros casos no siempre fáciles de precisar por lo que el concepto debe ampliarse a lo que se llama “cuasi identidad” o “identidad sustancial”, con la única finalidad de que no se induzca a error sobre la identidad de sociedades. En el supuesto contemplado no se aprecia que exista identidad sustancial no gramatical ni fonética entre la denominación solicitada – Mavike – y las ya registradas – Mavica, Maviquer, Mabeke, Mavec, Mabite, Mabec, Mavec, Mavicu y Mabek.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9554.pdf>

- R. 24-7-2017.- R.M. NAVARRA.- **PODER. REVOCACIÓN. FACULTADES DEL APODERADO.** Se trata de una escritura de revocación de un poder otorgada por un apoderado con facultad para “conferir poderes a las personas y con las facultades que se estimen convenientes para el desarrollo del objeto social, y revocar los poderes conferidos”. El registrador debe calificar que el notario ha practicado la reseña identificativa del documento que contiene el poder ejercitado de modo adecuado, que ha efectuado un juicio de suficiencia de las facultades del representante y que éste es congruente con el acto o negocio jurídico documentado. En este caso el juicio de suficiencia no es erróneo al existir una “coma” antes de la conjunción “y”, lo cual es un claro indicio de que esa facultad revocatoria tiene sustantividad propia, pudiendo revocar no sólo los poderes conferidos por el propio apoderado. Por otra parte, señala la Resolución que entender lo contrario conduciría a que alguien que cesa en la empresa y se desliga de ella al ser reemplazo por otro conserva sus facultades inscritas, siendo esta situación frecuente en el tráfico jurídico.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9678.pdf>

- R. 25-7-2017.- R.M. TENERIFE.- **TRANSFORMACIÓN. INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE.** Resultando del balance que la sociedad que se transforma en SA tiene patrimonio no dinerario, es necesario informe de experto independiente exclusivamente sobre éste, para acreditar que las acciones emitidas como consecuencia de la transformación cuentan con el debido respaldo patrimonial y no vulnerar el principio de cobertura del capital social. No basta la declaración en la escritura de que del balance aprobado por la junta general resulta que el patrimonio social dinerario cubre el capital social existente más todo el pasivo corriente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9683.pdf>

### **1.3. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** *Por Pedro Ávila Navarro, Registrador de la Propiedad.*

- R. 3-7-2017.- R.P. LERMA.- **USUFRUCTO: SU CANCELACIÓN REQUIERE PREVIA INSCRIPCIÓN. TÍTULO INSCRIBIBLE: LA JUSTIFICACIÓN DE HECHOS INSCRIBIBLES NO PUEDE HACERSE POR FOTOCOPIA. USUFRUCTO: SU CANCELACIÓN REQUIERE JUSTIFICACIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO. USUFRUCTO: LA INSTANCIA PARA CANCELACIÓN HA DE TENER LA FIRMA LEGITIMADA.** «Para proceder a la cancelación de un usufructo por fallecimiento de la usufructuaria es necesario que previamente esté inscrita la herencia en virtud de la cual se adjudique dicho usufructo para después poder proceder a su cancelación» (art. 20 LH). Tampoco puede hacerse la cancelación si la finca está inscrita a nombre de persona distinta de la causante del usufructo (art. 20 LH). «Las fotocopias de la escritura de herencia y del certificado de defunción del usufructuario presentadas junto con la instancia, en ningún caso pueden producir asiento registral alguno, ya que no cumplen los requisitos exigidos por el art. 3 LH». La falta de acreditación de la presentación del documento en oficina competente, a los efectos del pago, exención o no sujeción del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, es defecto subsanable. R. 03.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lerma) (BOE 01.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9169.pdf>

- R. 5-7-2017.- R.P. MADRID N<sup>a</sup> 37.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACTA DE RESOLUCIÓN CON OPOSICIÓN DEL COMPRADOR. CONDICIÓN RESOLUTORIA: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACTA DE RESOLUCIÓN SIN LA CONSIGNACIÓN REGLAMENTARIA.** Se trata de «un acta de resolución de un contrato de compraventa como consecuencia del ejercicio por parte de la vendedora de la facultad de resolución pactada al amparo del art. 1504 C.c. para garantizar el pago de parte del precio aplazado». Dice la Dirección que

en este caso concreto, «al existir oposición expresa de los compradores requeridos a la resolución invocada por la transmitente, hecha constar mediante la oportuna diligencia en el acta de notificación y requerimiento instada por la recurrente, y no habiéndose procedido por parte de ésta última a la consignación de las cantidades previstas en el art. 175.6 RH, debe confirmarse íntegramente la calificación de la registradora, sin que sea posible, por tanto, practicar la reinscripción de la titularidad dominical en favor de la vendedora, siendo necesaria, para practicar la reinscripción a favor del vendedor, la correspondiente resolución judicial en la que se desestime la oposición formulada por el comprador y se declare la plena eficacia de la cláusula penal. R. 05.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-37) (BOE 01.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9170.pdf>

- R. 5-7-2017.- R.P. MONCADA Nº 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: ES REGLA GENERAL LA POSIBILIDAD DE CUALQUIER USO DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA TRANSFORMACIÓN DE LOCAL EN VIVIENDA NO PROHIBIDA EN ESTATUTOS NO NECESITA ACUERDO DE LA JUNTA.** Se trata de un acta en la que los titulares declaran que han habilitado su local en régimen de propiedad horizontal para vivienda; se acompaña licencia municipal, que establece el condicionante de que debe existir un acta suscrita por el presidente y administrador, acreditativa de los acuerdos que la amparan la modificación. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (ver, por ejemplo, R. 19.07.2016), recordando su doctrina de la R. 12.12.1986, en el sentido de que «no es función de los estatutos la definición casuística del contenido dominical sobre los elementos privativos», y la del Tribunal Supremo, favorable al principio de libertad de uso de los elementos privativos, que sólo encuentra restricción en aquellos supuestos en que así resulte de una norma estatutaria; aporta ahora la S. 03.12.2014, sobre esa plena libertad para establecer el uso; y concluye que en el caso concreto «no concurre ninguna de las circunstancias que hacen necesaria la autorización unánime de la comunidad de propietarios: [...] no hay infracción de los estatutos; [...] no consta que la transformación realizada por los interesados cambiando el destino de su local a vivienda afecte a elementos comunes del inmueble». R. 05.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Moncada-2) (BOE 01.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9171.pdf>

- R. 5-7-2017.- R.P. ALMERÍA Nº 4.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL ACREDITADOR NO PUEDE ADJUDICARSE LA VIVIENDA EN MENOS DEL 70% DEL VALOR DE TASACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREDITADOR EN EJECUCIÓN HIPOTECARIA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.05.2016 y R. 21.10.2016. R. 05.07.2017 (Banco Santander, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-4) (BOE 01.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9172.pdf>

- R. 7-7-2017.- R.P. TORRENT Nº 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de anteriores resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.11.2015, R. 27.06.2016, R. 22.05.2017 y R. 10.07.2017, y su explicación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo superada por la S.T.C. 08.04.2013). R. 07.07.2017 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Torrent-1) (BOE 01.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9173.pdf>

- R. 7-7-2017.- R.P. AOIZ Nº 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: REQUIERE DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR NO HIPOTECANTE.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones (cita las R. 29.11.2012, R. 07.03.2013 y R. 25.01.2016); en este caso, en el sentido de que para la inscripción de una adjudicación por ejecución hipotecaria es necesaria la demanda y requerimiento de pago a todos los prestatarios, sean o no hipotecantes, y no basta con la demanda y requerimiento al deudor hipotecario, que constituyó la garantía sobre una finca de su propiedad; «la falta de demanda contra el deudor y en cualquier caso la ausencia del requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento que podría dar lugar a su nulidad». R. 07.07.2017 (BBVA RMBS 3 Fondo de Titulización de Activos, contra Registro de la Propiedad de Aoiz-1) (BOE 01.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9174.pdf>

- R. 13-7-2017.- R.P. VÉLEZ-MÁLAGA N° 1.- **INMATRICULACIÓN: LA OPOSICIÓN AL EXPEDIENTE NOTARIAL HA DE APORTAR PRUEBAS ESCRITAS DEL DERECHO DEL OPONENTE. INMATRICULACIÓN: CORRESPONDE AL NOTARIO VALORAR LA OPOSICIÓN AL EXPEDIENTE NOTARIAL.** Se trata de un expediente notarial de inmatriculación por el procedimiento del art. 203 LH; consta la oposición de un colindante, que alega tener un derecho de servidumbre sobre la finca; a pesar de ello, el notario continúa el expediente y declara cumplidos los requisitos del art. 203 LH. La Dirección explica que «el expediente para la inmatriculación de fincas regulado en el art. 203 LH es un procedimiento notarial que viene a sustituir al expediente de dominio judicial que se encontraba en el art. 201 LH antes de la reforma operada por L. 13/24.06.2015»; y señala que, «salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la exposición de motivos y en el art. 17.3 L. 15/2015». Y concluye que, si bien el art. 203.6 LH prevé la posible oposición de los interesados y la conclusión del expediente, quedando abierta la vía judicial, «no pueden obviarse los incisos que se refieren explícitamente a aportar pruebas escritas de su derecho, así como a la oposición con expresión de la causa en que se funde; por tanto, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. Corresponde al notario valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo; no puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente notarial». En el caso concreto «en ningún momento se ha aportado en el expediente prueba alguna de la existencia de dicha carga». La Dirección, en cambio, rechaza el argumento del recurrente basado en el art. 282 RH (que limitaba la oposición a la insuficiente acreditación del dominio), porque «hay que recordar la reiterada doctrina de esta Dirección Genera según la cual cuando la disp. derog. única L. 13/2015 dispone que quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley, ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del título VI RH, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior título VI LH, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015». R. 13.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vélez Málaga - 1) (BOE 02.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9203.pdf>

- R. 13-7-2017.- R.P. PONFERRADA N° 3.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: LA DILIGENCIA EN UNA ESCRITURA FORMA PARTE DE LA ESCRITURA Y ES INSTRUMENTO PÚBLICO.** Respecto a una escritura de hipoteca, fue suspendida su inscripción por considerarse abusiva la cláusula de intereses moratorios y el tanto de responsabilidad fijado por los mismos, según S. 03.06.2016 (ver, por ejemplo, R. 21.03.2017); por solicitud de los interesados, se practicó inscripción parcial, sin las cláusulas sobre intereses de demora; ahora se presenta de nuevo con una diligencia notarial en la que las dos partes dan nueva y correcta redacción a las cláusulas denegadas, y se acompaña instancia privada en la que se solicita «la inscripción de la escritura...». La registradora objeta «falta de claridad acerca de lo que se solicita inscribir», a lo que responde la Dirección que es evidente que se solicita la inscripción de la hipoteca en los términos que resultan de la diligencia de rectificación. Y objeta también que, «existiendo una hipoteca ya inscrita con una determinada extensión y contenido, por haberse excluido por abusivas unas cláusulas determinadas, y en la que se quiere adaptar la misma a la legalidad, el documento adecuado para efectuar esta operación no es una diligencia notarial, sino que considera necesario que se otorgue una nueva escritura de novación»; dice la Dirección que la diligencia debatida es «un instrumento público, en el que consienten expresamente ambas partes contratuales, acreedor y deudor, el notario autorizante da fe de conocer a los comparecientes y emite un juicio de capacidad y legitimación...», y hay unas estipulaciones y un otorgamiento y autorización, por lo que resulta un título inscribible. La Dirección reitera su doctrina (R. 04.11.2000, R. 19.10.2011 y R. 05.05.2015), «acerca de que la denominación que se atribuya a un determinado documento notarial no desvirtúa la verdadera naturaleza de éste, que debe calificarse en atención a su contenido y no al nombre que se le haya dado»; pero en realidad esa doctrina no era necesaria aquí: la clave estaba en lo que alegaba el notario recurrente sobre la «diligencia de subsanación de errores»: que «más allá de su contenido específico, la na-

turaleza jurídica formal que haya de otorgarse a las diligencias notariales vendrá determinada por la propia naturaleza jurídica del documento al que complementan o subsanan, del que vendrán a formar parte»; la diligencia de una escritura es una parte más de la escritura, no algo separado de ella, como la diligencia en una acta es parte del acta. Así se comprende que la instancia que solicitaba la inscripción de la escritura se refería a toda la escritura, incluyendo la diligencia que rectificaba lo pactado en el cuerpo inicial, y que esa diligencia era tan título inscribible como una nueva escritura de subsanación. R. 13.07.2017 (Notario Bernardo Martínez López contra Registro de la Propiedad de Ponferrada-3) (BOE 02.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9204.pdf>

- R. 13-7-2017.- R.P. PALMA DE MALLORCA Nº 1.- **AGRUPACIÓN Y AGREGACIÓN: LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA PUEDE SER LA DE LAS DIVERSAS FINCAS AGRUPADAS.** Se trata de una escritura de agrupación de fincas. La registradora opone no se aporta la representación gráfica alternativa de la finca resultante tras la agrupación. El notario dice que resulta de dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan al título. La Dirección señala que la Res. conjunta (DGRN y DG del Catastro) 26.10.2015 exigía, para este y otros casos de alteraciones de fincas, la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones; pero también decía que «cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca»; y concluye que, por ello, «ningún obstáculo debe haber para inscribir la agrupación recogida en la escritura calificada, inscribiendo las bases gráficas catastrales de las dos parcelas que se agrupan»; y si bien hay alguna diferencia entre estas y la descripción literaria, como ya indicó la R. 08.06.2016, la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación, y en este caso hay correspondencia en el sentido del art. 9.b LH, pues las diferencias de superficie no exceden el 10%; «y todo ello sin perjuicio de que, conforme al art. 9.b.7 LH, al practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que consta en la descripción literaria y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos». R. 13.07.2017 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 1) (BOE 02.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9205.pdf>

- R. 13-7-2017.- R.P. ARRECIFE.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROcede EL EXPEDIENTE CUANDO NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL. REANUDACIÓN DEL TRACTO: PUEDE UTILIZARSE EL EXPEDIENTE EN CASO DE EXCESIVA DIFICULTAD PARA LA TITULACIÓN ORDINARIA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, hoy recogida en el art. 208 LH, de que «no hay verdadera interrupción del trato [y no procede el expediente de reanudación] cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos»; en el caso concreto se trata de un auto judicial (el expediente se tramitó, según la disp. trans. única L. 13/2015, conforme a la normativa anterior), y los promotores del expediente han adquirido la finca por herencia de quien, a su vez, la había adquirido por compra a los herederos de los titulares registrales». La Dirección aprecia la «excesiva dificultad», en forma similar a como ya se resolvió en la R. 24.03.2015, fundamentalmente porque no resulta acreditado que los otorgantes del documento privado de venta fuesen todos los herederos de la titular registral, por la imposibilidad de localizar a los herederos de la titular registral y porque, aun localizándolos, el promotor carecería de acción directa frente a aquellos herederos que no le transmitieron». R. 13.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arrecife) (BOE 02.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9206.pdf>

- R. 13-7-2017.- R.P. MARTOS.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA HERENCIA DE FINCA NO INMATRICULADA EN FAVOR DEL CAUSANTE.** Se trata de una herencia en la que se incluye una finca de la que solo está inmatriculada una mitad indivisa, inscrita en favor del causante en nuda propiedad. No puede inscribirse, según lo dispuesto en el art. 20 LH, sin antes inmatricular la otra mitad, para lo que no es suficiente el título presentado, por falta de título previo (art. 205 LH); «no obstante, por solicitud de

inscripción parcial, puede inscribirse la mitad indivisa que ya se encuentra inmatriculada».

R. 13.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Martos) (BOE 02.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/02/pdfs/BOE-A-2017-9207.pdf>

- R. 14-7-2017.- R.P. MADRID Nº 27.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: LA ELEVACIÓN A PÚBLICO DEBE HACERSE POR EL TITULAR REGISTRAL O SUS HEREDEROS. REPRESENTACIÓN: LA ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO OTORGADO POR EL REPRESENTANTE INCUMBE AL REPRESENTADO.** 1. Principio de trato sucesivo.– Reitera una vez más el principio del art. 20 LH: «Es imprescindible que la elevación a público [de una compraventa] sea formalizada o por los titulares registrales o por sus herederos». 2. Representación.– La apoderada del vendedor, que vendió en vida de este en documento privado, lo eleva a público después de la muerte de aquél. Dice la Dirección que, «otorgado un documento privado de venta por medio de representante, la atribución de forma pública del mismo incumbe al representado, pues es en su esfera jurídica donde despliega todos sus efectos el negocio realizado por el representante (vid. arts. 1717, 1725 y 1727 C.c.); son dicho representado o, en su caso, sus herederos, (cfr. art. 1257.1 C.c.), quienes asumen y a quienes se debe exigir el cumplimiento de las obligaciones contractuales, entre la que está la de formalizar debidamente el contrato (vid. arts. 1279 y 1280 C.c.); lo que ocurre es que, mientras el poder esté vigente, puede el representante, en nombre del poderdante, proceder a la elevación a público del contrato privado; mas, una vez extinguido el poder, como ha ocurrido en este caso por el fallecimiento del poderdante (vid. art. 1732.3 C.c.), el ex apoderado carece de legitimación para vincular al poderdante con su actuación, y, en consecuencia, la formalización pública del contrato debe ser realizada por los herederos de éste». R. 14.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-27) (BOE 04.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9279.pdf>

- R. 14-7-2017.- R.P. MARTORELL Nº 2.- **RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL EN «RECURSOS MIXTOS» DE DERECHO COMÚN Y CATALÁN. HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: SOBRE CONSTITUCIONALIDAD DEL CÓDIGO DE CONSUMO DE CATALUÑA. HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE CONSUMIDORES A FIADORES Y TERCEROS HIPOTECANTES. HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: DEBE ACREDITARSE EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE INFORMACIÓN DEL NOTARIO. HIPOTECA: INTERESES: ABUSIVIDAD DEL INTERÉS MORATORIO EN CATALUÑA. HIPOTECA: INTERESES: EL INTERÉS ORDINARIO NO PUEDE SER SUPERIOR AL INTERÉS MORATORIO. HIPOTECA: SUJECIÓN A LA L. 2/2009 DE LA CONTRATADA PROFESIONALMENTE. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR PUEDE TENER EN CUENTA DATOS QUE RESULTEN DE ORGANISMOS OFICIALES.** En una larga resolución (20 págs. del BOE), la Dirección trata los puntos arriba enunciados: –Sobre «recursos mixtos» de Derecho común y catalán reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 13.09.2014, R. 16.03.2017, R. 29.05.2017 y R. 09.06.2017 (con cita de la S.TC 16.01.2014). –Puesto que se trata de la aplicación de la L. 22/20.07.2010, Código de consumo de Cataluña, analiza la Dirección la constitucionalidad de esta norma y especialmente la de su modificación por L. 20/2014; y así, explica que el Auto.TC 12.04.2016 acordó mantener la suspensión, declarada por Prov.TC 06.10.2015, de los arts. 17 y 20 L. 20/2014 y levantar tal suspensión en cuanto al resto, entre ellos el art. 13 que añade un nuevo ap. 4 al art. 251.6 L. 22/2010, relativo a cuándo se consideran abusivas las cláusulas relativas a los intereses moratorios y remuneratorios; de manera que, mientras no se resuelva el recurso de inconstitucionalidad, el precepto debe aplicarse a las escrituras otorgadas antes de su suspensión (09.10.2015) o después del levantamiento de la misma (21.04.2016) (ver R. 25.09.2015 y R. 08.10.2015). Analiza después si es aplicable la normativa de los consumidores al caso concreto (dos personas físicas que asumen una responsabilidad personal solidaria, como deudores, en un préstamo cuyo destino es ajeno a su actividad empresarial o profesional, y una hipoteca que recae sobre una vivienda que constituye el domicilio habitual de uno de dichos garantes de las obligaciones de los verdaderos beneficiarios del préstamo, que actúan profesionalmente; aunque la Dirección cree aquellos son fiadores o avalistas, y que la condición de deudores solidarios suele ser una imposición de las entidades financieras; sin perjuicio de la posible prueba en contrario, que corresponde al acreedor); y señala cómo, según el Auto.TJUE 19.11.2015, las normas de la Dir. UE 13/05.04.1993 sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben aplicarse a un contrato de garantía inmobiliaria o de fianza celebrado entre una persona física y una entidad de crédito para garantizar las obligaciones que una sociedad mercantil ha asumido contractualmente frente a la referida entidad en el marco de un contrato de crédito, cuando esa persona

física actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional y carezca de vínculos funcionales con la citada sociedad». Los Tribunales españoles siguen esa dirección, con lo que se hace necesaria «la indagación acerca de la condición del fiador o hipotecante de deuda ajena, en su relación con el objeto garantizado o con su actividad profesional, pues la condición de consumidor del garante no viene determinada por razón de la naturaleza de la obligación garantizada con la fianza». Y la R. 28.04.2015 se hace eco de esa doctrina al aplicar la normativa de transparencia (O.EHA 2899/2011) a «préstamos y créditos hipotecarios sobre una vivienda, aunque ésta no sea la habitual del hipotecante, siempre que pertenezca a una persona física, aunque ésta no sea el prestatario». Pero también se deduce de todo esto que la aplicación de las normas sobre información, transparencia y cláusulas abusivas debe limitarse al contrato de garantía cuando sea consumidor el fiador, pero no extenderse al préstamo garantizado. –El art. 123 10.2 L. 22/2010 establece el derecho de los consumidores, avalistas y terceros hipotecantes relacionados crédito o préstamo hipotecario a recibir del los notario, con una antelación de al menos cinco días hábiles, una serie de informaciones (contenido de la escritura, consecuencias jurídicas y económicas, posible ejecución por impago, fluctuaciones del precio de la vivienda, posibilidad de ampliaciones de garantía y arbitraje de consumo). Y la Dirección reitera para este precepto la doctrina sentada en otras resoluciones (R. 13.09.2013, R. 05.02.2014, R. 22.01.2015, R. 28.04.2015 y R. 25.09.2015, el registrador «deberá también rechazar la inscripción de las escrituras de hipoteca respecto de las que no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia...»; a excepción de la información relativa al arbitraje de consumo, «información que no repercute en la comprensión del prestatario acerca de las consecuencias económicas y jurídicas de lo que firma [...] y que carece, por tanto, de repercusión registral». –En cuanto a intereses, se ha dicho que el art. 251-6.4 L. 22/2010 vulnera la normativa europea de consumidores, «ya que no se limita a fijar un límite legal a los intereses moratorios sino que impone a los jueces 'ex lege' la declaración de la abusividad de las cláusulas a que se refiere»; pero «el registrador de la Propiedad carece de facultades para analizar la legalidad o constitucionalidad de las disposiciones [...] y la norma de referencia debe ser aplicada por el registrador, pues de lo contrario estaría haciendo una dejación de sus funciones (vid. R. 05.10.2005 y R. 19.04.2006)»; pues bien, ese precepto considera abusivo, para todos los préstamos a consumidores (no solo los destinados a la adquisición de vivienda habitual, como hace el art. 114 LH) un interés de demora superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en el momento de la firma del contrato; en el caso concreto el límite legal estaría en el 9% y el pactado era del 13%; además, se pacta un interés ordinario del 12%, contra la doctrina de que el interés ordinario no puede ser superior al moratorio (ver R. 22.07.2015 y R. 10.02.2016). –Reitera la doctrina de las R. 04.02.2015, R. 13.07.2015 y R. 28.07.2015, y entiende que concurre en el prestamista el carácter de habitualidad en la concesión de préstamos y, por tanto, la obligación de inscripción en el Registro especial de prestatarios profesionales no entidades de crédito (L. 2/ 2009); deducido ese carácter de la concesión por de una pluralidad de créditos hipotecarios inscritos en distintos Registros. R. 14.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Martorell-2) (BOE 04.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9280.pdf>

- R. 14-7-2017.- R.P. ALCALÁ LA REAL.- **OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN, AUN EN EXPEDIENTE DE DOMINIO, DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS URBANÍSTICOS. OBRA NUEVA: DUDAS DE IDENTIDAD ENTRE LA FINCA CATASTRAL Y LA REGISTRAL.** Reitera, en cuanto al título hábil para inscribir la obra nueva o su ampliación, la doctrina de la R. 10.11.2016; se trata de «una ampliación de edificación que consta en auto judicial dictado en procedimiento de exceso de cabida». Contra las objeciones del registrador, dice la Dirección que «se aprecia la identidad de la edificación según el título calificado con la que figura en la certificación catastral», la única diferencia es la parte destinada a soportales que se añade en el auto. Entonces, y como en el auto no se distingue entre la obra inicial y la ampliación, el problema (que no se ha tratado en la calificación) sería «cuál es concretamente la fecha de terminación de la ampliación, para que el registrador pueda calificar si ha prescrito la eventual infracción urbanística» y si la ampliación puede inscribirse conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La doctrina de la Dirección sobre declaración de obra nueva en el auto judicial de inmatriculación o reanudación del trámite será también aplicable ahora a los expedientes notariales de la misma finalidad. Debe verse también la R. 23.04.2014, a la que se remite ahora la Dirección, sobre un caso prácticamente idéntico de ampliación de obra nueva. R. 14.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcalá la Real) (BOE 04.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9281.pdf>

- R. 17-7-2017.- R.P. MADRID Nº 52.- **HERENCIA: LA HIJA RECONOCIDA EN EL TESTAMENTO HA DE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN COMO LEGITIMARIA.** Se trata de una escritura de adjudicación de herencia otorgada por el único hijo matrimonial, al que el causante instituía heredero, H1; pero en el testamento se reconocía como hija a H2, a la que se legaba todo el dinero y se disponía que el resto de la legítima se le pagase en metálico; el heredero instó demanda de división judicial de herencia que concluyó con auto en el que el juez declaró la inadecuación del procedimiento de división de herencia porque «no se justifica mediante su correspondiente inscripción, la filiación en virtud de la cual H2 sería hija y heredera del causante». La registradora señala que «es necesario que la legitimaria, H2, comparezca a la partición de la herencia pues, si bien es cierto que el juez declaró la inadecuación del procedimiento de división de herencia razonando que no se ha inscrito la filiación, esto en ningún caso puede implicar que la hija reconocida por el causante en su testamento no tenga la condición de legitimaria». «Se alega por el recurrente que no está determinada la filiación de la legataria respecto del causante ya que no consta inscrita, y además porque H2 tiene otra filiación contradictoria legalmente determinada». Dice la Dirección que, aunque según el art. 113.2 C.c., no será eficaz la determinación de una filiación en tanto resulte acreditada otra contradictoria, en este caso «únicamente está determinada su filiación materna por lo que en ningún caso podrá haber contradicción respecto de la filiación paterna, ya que no existe ninguna filiación paterna legalmente determinada»; y distingue entre la prueba de la filiación a efectos de determinarla, que sería el testamento del que resulta el reconocimiento, y la prueba de una filiación ya determinada, para la que la inscripción en el Registro Civil es el título de legitimación por excelencia; y un requisito para pasar del testamento a la inscripción es el consentimiento expreso o tácito del hijo mayor de edad (art. 123 C.c. y 187 RRC); pero el reconocimiento ya produce ciertos efectos desde el otorgamiento del testamento, y «quedó a la reconocida la posibilidad de aceptar el reconocimiento e inscribir su filiación, y al recurrente, en el caso de filiación determinada, la impugnación de la misma»; de manera que no puede más que sostenerse su posición como legitimaria, y su necesaria intervención en la partición; «al ser la naturaleza de la legítima ‘pars bonorum’, la misma atribuye al legitimario derecho a una porción del haber hereditario que debe ser pagada con bienes del caudal», cuando, como en este caso, ha transcurrido el plazo para pagar la legítima en metálico (art. 844 C.c.). R. 17.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-52) (BOE 17.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9817.pdf>

*f*

- R. 17-7-2017.- R.P. CARTAGENA Nº 3.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: JUSTIFICACIÓN DE LA REFERENCIA CATASTRAL.** Se trata de una escritura de rectificación de otra anterior, en la que se solicita el cambio de referencia catastral. La registradora de la Propiedad suspende la inscripción por existir dudas fundadas acerca de la identidad de la finca. La Dirección reitera una vez más que la referencia catastral es «una circunstancia más de la inscripción, conforme al art. 9.a LH» (R. 06.05.2016), y que «en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el art. 10 LH; [...] sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica; en consecuencia, y según resulta del título presentado, habiendo quedado debidamente justificado que no existen diferencias de superficie superiores al 10% entre la cabida inscrita y la catastral, y que tampoco existen diferencias en cuanto a la denominación del sitio o paraje de la finca y su naturaleza, debe afirmarse la procedencia de la rectificación»; se trataba de una inexactitud en el Registro, «al reflejar una referencia catastral que no se correspondía con la realidad». R. 17.07.2017 (Notario César-Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 17.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9818.pdf>

- R. 17-7-2017.- R.P. MADRID Nº 22.- **REPRESENTACIÓN: EL PODER NO PUEDE ACREDITARSE POR TRASLADO DE COPIA TELEMÁTICA HECHO POR OTRO NOTARIO. DERECHO NOTARIAL: EL PODER NO PUEDE ACREDITARSE POR TRASLADO DE COPIA TELEMÁTICA HECHO POR OTRO NOTARIO.** Se trata de una «escritura pública de compraventa de un bien inmueble en la que uno de los comparecientes interviene en representación de dos personas; de la reseña que hace el notario autorizante resulta que la acreditación de la representación se le hace en virtud de documento de traslado a papel de la copia autorizada telemática (sic), llevada a cabo por determinado notario». El registrador objeta que «la reseña [de la escritura de poder en la de compraventa]

es incompleta porque no recoge la finalidad de expedición de la copia electrónica, porque no recoge el nombre del notario destinatario, [...] y porque está basada en el traslado a papel de una copia autorizada electrónica llevada a cabo por otro notario». La Dirección confirma que, según el art. 17 bis LN, si las copias autorizadas, expedidas electrónicamente, se trasladan a papel, para que conserven la autenticidad y garantía notarial, dicho traslado deberá hacerlo el notario al que se le hubiesen remitido, y sólo serán válidas para la concreta finalidad para la que fueron solicitadas; «la regulación legal no termina de aclarar la cuestión esencial que se plantea en este expediente: si el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino puede ser utilizada exclusivamente por este o, por el contrario, es un documento susceptible de ser utilizado en el tráfico jurídico a modo de testimonio de copia autorizada»; pero la solución sí resulta del Reglamento (arts. 221, 224, 249, 264 RN), se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo sólo válidas para dicha finalidad..., y «sólo puede ser utilizada de forma válida por el notario a quien se remite, la traslade o no a papel» (el art. 224.4 RN indica las formas de proceder del notario de destino, cuyo traslado a papel no es una copia autorizada); por tanto, en el caso concreto el juicio de suficiencia se ha hecho sobre un documento que carece de la condición de copia autorizada. R. 17.07.2017 (Notario Gregorio-Javier Sierra Martínez contra Registro de la Propiedad de Madrid-22) (BOE 17.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9819.pdf>

- R. 18-7-2017.- R.P. ESCALONA.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN DE ERROR MATERIAL.** Se presenta en el Registro «una instancia privada en la que se solicita la rectificación del segundo apellido de la interesada al constar en las inscripciones ‘C’ cuando en realidad es ‘del C’; se aportan escrituras de herencia de los padres de la recurrente, su DNI y su certificado de nacimiento en el que consta que su segundo apellido es ‘del C’». Aunque el registrador asegura que «la inscripción se ha verificado de modo correcto y sin que exista error de concepto ni error material», y cita la R. 27.02.2017), dice la Dirección que se trata de «un error material [arts. 212 y ss. LH] cometido en el segundo apellido de la interesada ya que [...] resulta acreditado que el segundo apellido de la recurrente es ‘del C’ y no ‘C’ como consta en el Registro». R. 18.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 17.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9820.pdf>

- R. 18-7-2017.- R.P. MARBELLA N° 1.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: LA CADUCIDAD SE CUENTA DESDE EL VENCIMIENTO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN. HIPOTECA: CANCELACIÓN: EN LA CANCELACIÓN POR CADUCIDAD ÉSTA DEBE RESULTAR INDUBITADAMENTE DEL REGISTRO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 15.02.2010, R. 14.10.2011, R. 20.02.2013 y R. 05.11.2014, en un caso prácticamente idéntico al de esta última: una hipoteca en garantía de títulos, pactada por periodo de tiempo determinado, pero prorrogable por voluntad de los tenedores; el plazo de prescripción del art. 1964 C.c. había transcurrido desde el fin del plazo inicial, pero no desde las posibles prórrogas. R. 18.07.2017 (Buildingcenter, S.A.U., contra Registro de la Propiedad Marbella-1) (BOE 17.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9822.pdf>

- R. 19-7-2017.- R.P. BENISSA.- **MENTIONES: NO SE PUEDE INSCRIBIR LA MENCIÓN DE UNA SERVIDUMBRE.** Se trata de una escritura de rectificación de otra de compraventa, en el sentido de que la entrada a la finca, en lugar de ser desde la vía pública, es «por el camino particular que conecta, como servidumbre de paso, a través de la finca ...». Dice la Dirección que «se pretende que se inscriba en el Registro de la Propiedad un derecho real de servidumbre de paso entre dos fincas, pero en lugar de presentar el título constitutivo de dicha servidumbre de paso, otorgado por el titular del predio sirviente, o declarado por sentencia en procedimiento en el que dicho titular hubiera sido parte, como sería lo procedente, simplemente se aporta una escritura en la que los compradores y vendedores del supuesto predio dominante rectifican la escritura inicial de compraventa para mencionar ahora la supuesta existencia de tal servidumbre de paso a su favor, y que supuestamente gravaría otra finca distinta como predio sirviente; [...] por tanto, estamos ante la simple mención de un derecho real (el de servidumbre de paso) susceptible de inscripción separada y especial; [...] procede denegar la mención registral de dicha supuesta servidumbre en el folio real del supuesto predio dominante» (cita los arts. 9, 13, 98 y 198 y ss. LH, 353 RH, y R. 28.10.2013). R. 19.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benissa) (BOE 17.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9824.pdf>

- R. 19-7-2017.- R.P. ALCALÁ LA REAL.- **EXCESO DE CABIDA: NECESIDAD DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL EN DERECHO TRANSITORIO. OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN, AUN EN EXPEDIENTE DE DOMINIO, DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS URBANÍSTICOS.** En expediente de dominio tramitado conforme a la normativa anterior a la L. 13/2015 (ver disp. trans. única L. 13/2015), se declara la mayor cabida de una finca y de la edificación existente sobre ella. El registrador entiende que «para inscribir excesos de cabida superiores a la quinta parte es necesario, incluso en expedientes de dominio, y por su analogía con las inmatriculaciones, acompañar, tras la L. 13/1996, certificación catastral coincidente, y que en el presente caso existen diferencias de medición» (entre la certificación catastral y el auto aprobatorio del expediente de dominio); y «rechaza la inscripción del aumento de superficie construida por entender que es necesaria la declaración de una ampliación de obra nueva cumpliendo todos los requisitos urbanísticos establecidos para ello en la legislación del suelo, estatal y autonómica, y en la Ley de Ordenación de la Edificación». Respecto al exceso de cabida, la Dirección reitera su doctrina anterior a la L. 13/2015 (ver, por ejemplo, R. 22.01.2009; y art. 298.3 RH), en el sentido de ser necesaria certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el título presentado, cuando el exceso de cabida que se pretende excede de la quinta parte de la cabida inscrita; si bien se cuida de matizar que en el régimen actual, derogado el art. 53 de la Ley 13/1996, la exigencia de certificación catastral descriptiva y gráfica se ha trasladado con variantes a los arts. 203 y 205 LH (ver, por ejemplo, R. 20.04.2017) y que están tácitamente derogados todos los artículos del título VI RH, y, por tanto, la extensión a los excesos de cabida que hacía el art. 298.3 RH. En cuanto a la ampliación de obra nueva, «el defecto no es la falta de escritura pública, sino la ausencia de los requisitos necesarios para la inscripción de la ampliación de la obra; [...] el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, permite la inscripción de edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, cuando ello se acredite (entre otros medios posibles) mediante certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título»; pero en este caso, «dadas las diferencias existentes entre la descripción de la finca y de la edificación según el título respecto de la que resulta de la certificación catastral, no queda acreditada la correspondencia entre ambas, por lo que dicha certificación catastral es inhábil para acreditar la antigüedad de la edificación». R. 19.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcalá la Real) (BOE 17.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9825.pdf>

- R. 19-7-2017.- R.P. LA SEU D'URGELL.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA HERENCIA DE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL CAUSANTE.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 28.10.2014) (art. 20 LH). «Para lograr la inscripción en favor del interesado deberán presentarse los títulos traslativos intermedios que acrediten las distintas transmisiones realizadas, o bien acudir al expediente de reanudación de tracto, o, si se sostiene la procedencia de la usucapión conforme a las normas civiles sustantivas de aplicación, obtener una sentencia judicial que así lo declare y en la que se dé intervención al titular registral o a sus sucesores». R. 19.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Seu d'Urgell) (BOE 17.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9826.pdf>

- R. 19-7-2017.- R.P. GRANADA Nº 2.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: RECTIFICACIÓN DE CLÁUSULA ABUSIVA POR LA PRESTAMISTA CON PODER DEL PRESTATARIO. REPRESENTACIÓN: ADMISIBILIDAD DEL PODER DEL PRESTATARIO AL PRESTAMISTA PARA SUBSANACIONES. HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: DOCTRINA SOBRE CLÁUSULAS ABUSIVAS. CALIFICACIÓN REGISTRAL: DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LA HIPOTECA.** «Calificada negativamente una escritura de préstamo hipotecario como consecuencia de la S. 03.06.2016 en materia de abusividad de intereses moratorios, el notario autorizante incorpora una diligencia para subsanar el defecto, en la que se adecuan a la doctrina derivada de la sentencia tanto la cláusula relativa a los intereses de demora como la relativa a su cobertura hipotecaria; en la diligencia comparece exclusivamente el representante de la entidad acreedora, que interviene en representación de esta y de la parte prestataria e hipotecante, en virtud, en este último caso, de las facultades contenidas en la propia escritura de préstamo hipotecario». El registrador entiende que «el juicio notarial de suficiencia no es congruente al estar basado

en un apoderamiento genérico y existir un conflicto de intereses no salvado por una autorización igualmente genérica; además, considera que el propio apoderamiento contenido en la escritura de préstamo hipotecario constituye una cláusula abusiva». Pero dice la Dirección que en el caso concreto «se presta ese nuevo consentimiento respecto de la cláusula debatida, en unos términos que no hacen sino acomodar el contrato – en ese elemento concreto– a la Ley y a su interpretación jurisprudencial (vid. S. 03.06.2016); en el poder otorgado se conceden amplias facultades, no sólo de rectificación, sino también de integración por parte del apoderado, con expresa dispensa de cualquier posible prohibición de autocontrato, y el nuevo consentimiento autorizado se limita única y exclusivamente a aceptar un criterio marcado por el Tribunal Supremo en la determinación del interés de demora». R. 19.07.2017 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra Registro de la Propiedad de Granada-2) (BOE 17.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9827.pdf>

- R. 19-7-2017.- R.P. VINARÓS.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL.** Al margen del resumen anterior es interesante señalar que la Dirección hace otro sobre la doctrina de las cláusulas abusivas y su calificación registral: «El punto de partida lo constituye el art. 6.1 Dir.UE 93/13/CEE, al disponer 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. Por su parte, el art. 83 RDLeg. 1/16.11.2007, texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, dispone que las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas. Esta nulidad de las cláusulas abusivas opera ‘ipso iure’, como tienen declarado el Tribunal de Justicia de la Unión Europea y el Tribunal Supremo español (S.TJUE 04.06.2009, S.TJUE 14.06.2012 y S. 09.05.2013 y S. 13.09.2013, entre otras), es decir, que no necesita para su aplicación por las autoridades y funcionarios nacionales, incluidos los registradores de la propiedad, de declaración judicial previa a consecuencia de una impugnación del consumidor. [...] El ámbito de la calificación del registrador de la Propiedad en materia de abusividad, según la doctrina de esta Dirección General sintetizada en las R. 28.04.2015 y R. 25.09.2015, le permite rechazar la inscripción de tales cláusulas: 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 (con valor de jurisprudencia, o casacional por provenir del Pleno de Sala), en cuanto fuente complementaria del derecho (art. 1 C.c.), 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 arts. 85 a 90 RDLeg. 1/2007 o bien por vulnerar otra norma específica sobre la materia, como el art. 114.3 LH (respecto de los intereses moratorios en su ámbito concreto de aplicación fijado por el Tribunal Supremo), con base en la doctrina de la nulidad ‘apud acta’ recogida en la S. 13.09.2013». Pero además recuerda la Dirección que «este Centro Directivo ha puesto de relieve (vid. la R. 19.10.2016) que la declaración de abusividad de una cláusula supone que se tenga por no puesta, con mantenimiento del contrato en los demás extremos si fuera posible su subsistencia sin la misma –arts. 6.1 DIR.UE 13/93/CEE y 83 RDLeg. 1/2007–, e imposibilidad de moderación o integración registral o judicial de la estipulación; precisamente porque la denegación registral de una estipulación abusiva supone la eliminación formal de la misma, posibilita un nuevo acuerdo entre partes y ‘ex novo’ pactar una mejora de la cláusula dejada sin efecto porque la calificación registral ha restablecido el equilibrio contractual, y el consumidor, con pleno conocimiento de causa, puede prestar un consentimiento libre e informado; por ello, rechaza la posibilidad de que se hubiera procedido a practicar la inscripción de la hipoteca excluyendo la cláusula relativa a los intereses moratorios si no se presta ese nuevo consentimiento». Respecto al caso

concreto, el registrador entendía que el poder del prestatario a la entidad prestamista era «subsumible en el supuesto contemplado en el art. 85.3 RDLeg. 1/2007, a cuyo tenor tienen la condición de abusivas: las cláusulas que reserven a favor del empresario facultades de interpretación o modificación unilateral del contrato, salvo, en este último caso, que concurran motivos válidos especificados en el contrato»; pero la Dirección dice que, en los términos en que está redactado, no autoriza una actuación unilateral del prestamista; bien al contrario, implica una actuación bilateral en la que un solo otorgante actúa por cuenta de las dos partes contractuales, circunstancias que en sí misma no plantea problema alguno de aceptación conceptual como desde antaño reconoció la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la propia de esta Dirección General (vid. R. 21.05.1993 y R. 17.11.2000)». Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.10.2013, R. 03.12.2013, R. 10.02.2014 y R. 03.06.2014, R. 07.08.2014 y R. 20.07.2017. En este caso se deniega la cancelación de una anotación preventiva de embargo posterior a otra que se ejecuta, pero esta se encuentra caducada y pendiente de cancelación. R. 19.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vinaròs) (BOE 17.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9828.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.P. MADRID Nº 32.- **HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO: LAS ADJUDICACIONES DE HERENCIA DEBEN HACERSE CON REFERENCIA A ELLA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: AL REGISTRADOR NO LO VINCULAN LAS CALIFICACIONES ANTERIORES DE OTROS O DE ÉL MISMO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: UNA VEZ CADUCADO NO PRODUCE EFECTO ALGUNO.** 1. Sustitución fideicomisaria de residuo.— Los testadores habían instituido herederos a sus hijos, con plena facultad de disponer ínter vivos y mortis causa, pero en los bienes de que no hubieran dispuesto, y si fallecían sin descendencia, los sustituían por otras personas. Otorgada la partición, la registradora señala como defecto que los herederos se adjudican los bienes sin referencia a la sustitución fideicomisaria de residuo. La Dirección reitera su doctrina sobre la interpretación del testamento (ver R. 18.01.2010 y R. 19.10.2015), y especialmente la de que «en un testamento autorizado por notario, las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento», y debe respetarse la sustitución fideicomisaria: el que la heredera haya otorgado testamento no obsta a esta conclusión, puesto que «no puede descartarse que el testamento otorgado por la heredera sea revocado, o que el instituido en él renuncie o premueran»; ni tampoco el que el otro heredero tenga hijos, puesto que «no puede excluirse la posibilidad de que éstos le premueran»; ciertamente, como dicen los recurrentes hay en la institución «un posible perjuicio de la intangibilidad cualitativa de la legítima, pero [...] el ejercicio de las acciones por parte de los legitimarios pertenece a otro ámbito de actuación». 2. Calificación registral.— La Dirección reitera que el registrador «no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación»; esto último «porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias; en definitiva, la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral». R. 20.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-32) (BOE 08.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9443.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.P. GRANADA Nº 3.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (arts. 3 LH y 420.1 RH; ver, por ejemplo, R. 25.09.2015 y R. 20.07.2016). Este vez se trataba de «una instancia privada por la que se solicita que no se inscriba en el futuro el documento que contenga un proyecto de reparcelación, al mismo tiempo que instan al registrador para que solicite determinada certificación al Ayuntamiento». Dice la Dirección que la reparcelación puede ser impugnada ante la jurisdicción contencioso-administrativa y esa impugnación reflejarse en el Registro a través de la anotación preventiva de demanda; y en cuanto a que el registrador se dirija al Ayuntamiento, «constituye una pretensión contraria a las normas reguladoras del procedimiento registral, dominadas por el principio de rogación, pues se inicia e impulsa por la parte y la no actuación de oficio del registrador, salvo en supuestos expresamente regulados (art. 6 LH). R. 20.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-3) (BOE 08.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9444.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.P. NULES Nº 2.- **REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA PUEDE DEDUCIRSE DE LA DACIÓN DE FE GENERAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 04.07.2013. R. 20.07.2017 (Notario Ildefonso Sánchez Prat contra Registro de la Propiedad de Nules-2) (BOE 08.08.2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9445.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.P. JEREZ DE LA FRONTERA Nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: SÓLO PROcede CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEn APORTARSE DOCUMENTOS NUEVOS. RECURSO GUBERNATIVO: NO ES MOMENTO PARA SUBSANAR LOS DEFECTOS SEñALADOS EN LA NOTA REGISTRAL. RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDE CONTENER ROGACIONES DISTINTAS DE LAS CONTENIDAS EN EL TÍTULO PRESENTADO. HIPOTECA: HIPOTECA CAMBIARIA: PUEDE DECRETARSE LA CANCELACIÓN SI LOS TÍTULOS ESTÁN DEPOSITADOS EN EL JUZGADO. HIPOTECA: HIPOTECA CAMBIARIA: LOS TITULARES DE LAS LETRAS DEPOSITADAS EN EL JUZGADO SE ENTiENDE QUE HAN INTERVENIDO EN EL PROCEDIMIENTO.** 1. Recurso gubernativo.— Como cuestión previa, la Dirección reitera una vez más la aplicación del art. 326 LH y, de ella, que el recurso recae exclusivamente sobre la calificación registral y, que, en consecuencia, no puede hacerse pronunciamiento alguno en relación a rogaciones distintas de las contenidas en el título en su día presentado en el Registro de la Propiedad, como son la de cancelación por transcurso del tiempo o la de práctica de asientos de anotación preventiva; igualmente es doctrina reiterada (por todas, R. 19.01.2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos señalados por el registrador. 2. Cancelación de hipoteca cambiaria.— En sentencia firme se declara la nulidad de una hipoteca al estar afectada por el período de retroacción de la quiebra, así como la nulidad de la aceptación cambiaria de las letras de cambio garantizadas; el procedimiento se tramita como incidente concursal y en aplicación de la disp. adic. 1 L. 22/09.07.2003, Concursal, y todas las letras están recogidas en el Juzgado. El registrador objeta que no resulta la inutilización de los títulos y que, aunque los tenedores de los títulos han tenido intervención en el procedimiento de quiebra, no así en el procedimiento por el que se decreta la cancelación de la hipoteca en contra del principio de tracto sucesivo. La Dirección parte de que «no es posible la inscripción de una resolución judicial por la que se declare la nulidad de un derecho inscrito si el titular registral no ha tenido en el procedimiento la posición jurídica contemplada por el ordenamiento» (ver, por ejemplo, R. 24.05.2017); y de que «en las hipotecas cambiarias o en garantía de títulos transmisibles es preciso, para proceder a la cancelación de la inscripción de hipoteca por nulidad declarada en una sentencia judicial, que conste que la demanda se interpuso contra los eventuales titulares de las obligaciones o títulos»; y que las letras sean inutilizadas (art. 211 RH), para «impedir la cancelación de la hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso mientras que existan títulos en circulación». Pero estima el recurso porque aprecia que el estar las letras depositadas en el Juzgado, pasando sus tenedores a engrosar la lista de acreedores, se puede considerar acreditada suficientemente la intervención de los titulares en el procedimiento y cumplida la finalidad del art. 211 RH. R. 20.07.2017 (Sindicatura de la quiebra de Elec-trificaciones del Sur, S.A., contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera - 1) (BOE 08.08.2017).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9446.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.P. ARRECIFE.- **EXTRANJEROS: COMPROBACIÓN DE NIE ERRÓNEO EN LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD.** Se trata de una constitución de sociedad con la circunstancia de que el número de identificación de extranjero (NIE) de uno de los fundadores no se corresponde con la previsión normativa, al constar de ocho dígitos numéricos (y no siete). El notario recurrente sostiene que el número transcrita en la escritura se corresponde exactamente con el del documento exhibido y que el error es fácilmente salvable prescindiendo del primer dígito (el dígito cero). La Dirección, con cita de la R. 18.01.2012, recuerda que el art. 38 RRM, al regular la «constancia de identidad», exige para extranjeros que se haga constar el número de identificación de extranjeros, el de su pasaporte, el de su tarjeta de residencia, o de cualquier otro documento legal de identificación, con declaración de estar vigentes; y añade el número de identificación fiscal, cuando se trate de personas que dispongan del mismo con arreglo a la normativa tributaria, norma que resulta aplicable tanto a nacionales como a extranjeros; así pues, solo cuando lo exija la normativa tributaria será obligatorio que conste un número de identificación fiscal, «número que puede ir unido a un documento legal de identificación del interesado o que puede constar en otro documento»; ese NIF para extranjeros será el NIE (art. 18.1 del RD. 1065/27.07.2007), y el art. 6.a O.MINT 07.02.1997 determina la composición, por nueve caracteres, una letra inicial, que será la X, seguida de siete dígitos o caracteres numéricos y de un código o carácter de verificación alfabético que será definido por el Depar-

tamento Ministerial competente; una vez agotada la serie numérica correspondiente a la letra X, se continuará siguiendo el orden alfabético. «Admitida la existencia del error en el documento que contiene el número de identificación de extranjero procede su rectificación al tratarse de uno de los datos que obligatoriamente debe constar en la inscripción a practicar en el Registro Mercantil»; se invoca por el recurrente la 21.03.2016, para sostener que el registrador debe consultar el número correcto en la web oficial del Ministerio del Interior (<http://www.interior.gob.es/web/servicios-al-ciudadano/dni/calcu-del-digit-de-control-del-nif-nie>); sin embargo, en aquel caso «había un error en el contenido del Registro y el registrador tenía atribuida la competencia para corregirlo (art. 213 LH)», mientras que en este «el error se encuentra en el título presentado ante el registrador (art. 40.d LH), y, más concretamente, en el exhibido ante el notario autorizante; [...] una cosa es corregir el contenido de un asiento en el que obra un dato incorrecto cuando se ha puesto de manifiesto al registrador el dato correcto y otra cosa muy distinta constituye alterar el dato incorrecto que consta en el título presentado, plasmando otro distinto en el folio correspondiente»; la corrección corresponde a la Dirección General de la Policía; no obstante, el notario autorizante puede rectificar la escritura, en los términos establecidos en la legislación notarial, al objeto de lograr la inscripción en el Registro Mercantil, y puede acceder con este objeto a la propia página web existente al efecto (web oficial del Ministerio del Interior), en los mismos términos que por esta Dirección General se ha facilitado a los registradores». R. 20.07.2017 (Notario Javier Jiménez Cerrajería contra Registro de la Propiedad de Arrecife) (BOE 08.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9447.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.P. VALENCIA. Nº 3- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.10.2013, R. 03.12.2013, R. 10.02.2014 y R. 03.06.2014 y R. 07.08.2014). En este caso se deniega la cancelación de una anotación preventiva de embargo posterior a otra que se ejecuta, pero esta se encuentra caducada y cancelada por caducidad antes de que la documentación calificada fuese presentada en el Registro. R. 20.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 08.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/08/pdfs/BOE-A-2017-9448.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.P. BARCELONA Nº 7.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIENTO CONCEDA ALGÚN DERECHO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DE ERRORES MATERIALES O DE CONCEPTO REQUIERE ACUERDO DEL REGISTRADOR.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 14.03.2016 y R. 30.06.2017, sobre consentimiento de todos los titulares, y de las R. 29.05.2008, R. 08.05.2009 y R. 27.02.2017, sobre rectificación de errores. R. 21.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-7) (BOE 10.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9550.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.P. FALSET.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO IMPIDE LA EJECUCIÓN FORZOSA DE LOS BIENES SUJETOS. PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO DEBE CANCELARSE POR LA INSCRIPCIÓN POSTERIOR DE ACTOS.** Anteriores. Se trata del mismo caso de la R. 28.10.2015, en el que la Dirección resolvió que podía practicarse una anotación preventiva de embargo a pesar de una anterior prohibición de disponer ordenada por la Administración Tributaria; ahora se presenta a inscripción la adjudicación derivada del embargo. El registrador vuelve a denegarla por la existencia de la prohibición de disponer. Pero la Dirección, que cita las R. 22.02.1989 y R. 31.01.2013, entiende que «debe restringirse al efecto de las prohibiciones de disponer a una pura exclusión de la facultad de disponer libre y voluntariamente del derecho en cuestión»; y que el argumento contrario, basado en la posibilidad de «la simulación de deudas y de las connivencias procesales» debe rechazarse, «pues las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (art. 3 C.c.), no pueden desconocerse los remedios jurídicamente arbitrados a tal efecto (arts. 6 y 7 C.c.), ni pueden menospreciarse los intereses generales en aras de la consecución de fines particulares (art. 1255 C.c.)»; además de que (y cita las R. 13.04.2012, R. 31.01.2013 y R. 28.10.2015) «suele reputarse la subasta judicial como acto procesal de ejecución consistente en una declaración de voluntad del juez, transmitiendo coactivamente al rematante o adjudicatario, en virtud de su potestad jurisdiccional, determinados bienes afectos a la ejecución»; todo esto, y en este caso, «sin que ello suponga perjuicio alguno para los intereses garantizados por la anotación de prohibición de disponer que, por su propia naturaleza y por constituir una carga anterior a la anotación de embargo que ha sustentado la ejecución, no va a ser objeto de cancelación». Podría preguntarse para qué le sirve a Hacienda o a cualquier

beneficiario de la prohibición de disponer el que su anotación subsista bajo la titularidad de un tercero, al que no puede afectarle un embargo o una hipoteca posterior, aunque deriven del mismo expediente que la prohibición de disponer; en el caso de esta resolución, al parecer la finalidad de la prohibición de disponer solo era «conservar el valor de la participación que éste ostenta en una persona jurídica distinta, como es la sociedad propietaria de los bienes anotados y cuyo capital o control social pertenece, de manera mayoritaria, al sujeto deudor». R. 21.07.2017 (Inversiones Gómez Martín, S.A., contra Registro de la Propiedad de Falset) (BOE 10.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9551.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.P. MADRID Nº 4.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: LA CADUCIDAD SE CUENTA DESDE EL VENCIMIENTO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN. HIPOTECA: CANCELACIÓN: EN LA CANCELACIÓN POR CADUCIDAD ÉSTA DEBE RESULTAR INDUBITADAMENTE DEL REGISTRO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 15.02.2010, R. 14.10.2011, R. 20.02.2013 y R. 05.11.2014. El caso es igual al de la última de estas (el plazo de prescripción del art. 1964 C.c. había transcurrido desde el fin del plazo inicial, pero no desde las posibles prórrogas). Ahora, la cláusula inscrita que permitía la prórroga decía que «la parte emitente y los tenedores de dichas obligaciones hipotecarias podrán convenir que sea prorrogada la obligación de pagar de doce meses en doce meses, con todas las obligaciones establecidas...». Decía el recurrente que para que exista prórroga es necesario un nuevo acuerdo y que, no constando inscrito ese acuerdo, no hay prórroga oponible a tercero, el nuevo titular registral de la finca. Pero la Dirección no comparte esa opinión, pues dice que, si la cláusula «se limita a prever que las partes podrán modificar en el futuro el plazo pactado, es perfectamente inútil, pues la facultad de modificar las obligaciones contraídas forma parte de la autonomía de la voluntad de las partes (art. 1255 C.c.); [...] las partes no se han limitado a introducir entre las obligaciones derivadas del contrato pactado una facultad que la Ley ya les otorga, sino que su introducción obedece a la deliberada voluntad de que los efectos de las obligaciones se rijan precisamente de acuerdo con su voluntad, voluntad que dejan plasmada desde la prestación de su consentimiento y que se refiere a la posible existencia de prórrogas y a su duración máxima (art. 154 LH); [...] la cláusula de prórroga inscrita despliega toda su eficacia sin necesidad, para hacer efectivos sus efectos frente a tercero, de la inscripción en el Registro de la Propiedad de cada una de las prórrogas posibles».

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9552.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.P. VALLADOLID Nº 7.- **DOCUMENTO JUDICIAL: PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL Y CITACIÓN POR EDICTOS.** Reitera la doctrina de otras resoluciones; ver especialmente la R. 22.06.2017. Ahora cita la Dirección la importante S. 21.10.2013, ya analizada en otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 06.03.2014), sobre calificación registral de documentos judiciales según los obstáculos que surgen del Registro; y añade ahora la S.TC 266/14.12.2015, sobre la citación por edictos, en el mismo sentido que otras citadas en la resolución reiterada: «El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios». R. 21.07.2017 (Comunidad de vecinos contra Registro de la Propiedad de Valladolid-7) (BOE 10.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9553.pdf>

- R. 24-7-2017.- R.P. PICASSENT Nº 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PARA INSCRIBIR LA ADJUDICACIÓN ES NECESARIA LA FIRMEZA DEL DECRETO JUDICIAL. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PARA CANCELAR CARGAS POSTERIORES ES NECESARIO EL MANDAMIENTO JUDICIAL.** Para inscribir una adjudicación judicial en un procedimiento de apremio y para cancelar la anotación de embargo practicada a resultas del mismo es necesario acreditar la firmeza del decreto, como resulta claramente de los arts. 3 LH, y 517.1 y 524.4 LEC: «La falta de firmeza impide la inscripción y el devenir de la resolución impugnada queda en la órbita de los tribunales, sin que competa al registrador valorar la existencia de una dilación indebida ni decidir sobre la salida de la finca del patrimonio del titular registral [por un procedimiento concursal], cuestiones estas que deberán resolverse, en su caso, en sede de los correspondientes procedimientos judiciales». También es necesario presentar el oportuno mandamiento judicial para la cancelación de la an-

tación de embargo y de las posibles cargas posteriores (art. 674 y 656 LEC). R. 24.07.2017 (Tersicia, S.A, en liquidación, contra Registro de la Propiedad de Picassent-2) (BOE 12.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9677.pdf>

- R. 24-7-2017.- R.P. SABADELL N° 4.- **IMPUESTOS: PARA LA CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN ES NECESARIO EL PREVIO PAGO DE IMPUESTOS EN OFICINA COMPETENTE. IMPUESTOS: LA ESCRITURA DE COMPROVANTA SUJETA A IVA DEBE PRESENTARSE A LIQUIDACIÓN DE AJD.** Procede la suspensión de la calificación de una escritura de compraventa por no acreditarse su presentación en la Oficina Liquidadora correspondiente a efectos de liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (arts. 254 LH y 54 RDLeg. 1/24.12.1993, Texto Refundido de la Ley del Impuesto); pues, aunque el de Transmisiones Patrimoniales no es aplicable al tratarse de una compraventa sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, la vertiente de Actos Jurídicos Documentados, y concretamente en su modalidad de documentos notariales, grava las escrituras, actas y testimonios notariales y es plenamente compatible con el gravamen por el Impuesto sobre el Valor Añadido, de tal forma que las operaciones sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido que se formalicen en documento notarial quedarán sujetas también al impuesto de Actos Jurídicos Documentados». R. 24.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sabadell-4) (BOE 12.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9679.pdf>

- R. 24-7-2017.- R.P. CHICLANA DE LA FRONTERA N.º 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS E IMPIDE LA CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 20.07.2012, R. 03.04.2013 y muchas otras. R. 24.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera - 1) (BOE 12.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9680.pdf>

- R. 25-7-2017.- R.P. ELCHE N.º 5.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: EL INTERÉS PARA LA CONSULTA DEL REGISTRO HA DE SER DIRECTO, CONOCIDO, LEGÍTIMO Y PATRIMONIAL. PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE DARSE PUBLICIDAD PARA FINALIDADES DISTINTAS DE LAS PROPIAS DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL. PUBLICIDAD REGISTRAL: EL REGISTRADOR HA DE CALIFICAR EL INTERÉS LEGÍTIMO Y QUÉ DATOS HA DE INCLUIR O EXCLUIR DE LA INFORMACIÓN. PUBLICIDAD REGISTRAL: CARACTERÍSTICAS DEL INTERÉS DEL QUE CONSULTA EL REGISTRO. PUBLICIDAD REGISTRAL: PUBLICIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS.** Se trata de una certificación expedida a instancia de quien no es el titular de la finca, que la pide literal de todas las inscripciones, con el «fin de ubicar con la mayor exactitud la finca registral ante una posible reclamación judicial mediante demanda de deslinde y amojonamiento de la misma contra los propietarios colindantes». El registrador certifica la descripción del inmueble completa contenida en la inscripción 1.ª, así como las sucesivas modificaciones en tal inscripción; respecto a las titularidades ya canceladas, de la primera solicitud no se aprecia interés legítimo para obtener la información. La Dirección reitera su doctrina sobre el interés legítimo en la solicitud de certificaciones; y concluye que con la documentación aportada con el recurso queda acreditado dicho interés al objeto de determinar cronológicamente los diversos titulares de la finca junto con las alteraciones descriptivas y poder concretar los diversos momentos en que se hubieran podido producir las alteraciones de los linderos de su finca»; pero, de acuerdo con el art. 326 LH, no pueden tenerse en cuenta esos documentos no aportados en tiempo y forma al hacerse la solicitud; y, desde luego, «no habrá interés en conocer las posibles garantías hipotecarias o sus cancelaciones o hipotéticas anotaciones de embargo, si las hubiere, y sus cancelaciones»; por lo que entiende que «la certificación expedida se ajustó a la solicitud inicial de información, y al interés alegado». Sobre el interés para solicitar certificaciones registrales puede verse múltiples resoluciones en el mismo sentido; por ejemplo, R. 29.07.2010. R. 25.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Elche-5) (BOE 12.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9681.pdf>

- R. 25-7-2017.- R.P. SANTIAGO DE COMPOSTELA N.º 1.- **BIENES GANANCIALES: EL CONSENTIMIENTO DE LOS HEREDEROS FORZOSOS DEL CONFESANTE DEPENDE DE LA NATURALEZA DE SU LEGÍTIMA.** «Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, se extingue la comunidad existente sobre una finca entre los cuatro propietarios, dueños por iguales partes indivisas de la citada finca, habiendo adquirido cada uno de ellos, en estado de casados, una octava parte indivisa por herencia y otra octava parte con carácter privativo, respecto de ésta por confesión de sus consortes, mediante cesión a cambio de renta vitalicia.

La registradora suspende la inscripción por entender que existen dos defectos»: 1. «No resultar de la escritura las circunstancias personales de los cónyuges de los comparecientes casados a efectos de constatar su coincidencia con los que en su día fueron confesantes y su vecindad civil, [...] ni de los herederos forzosos de don ..., esposo confesante de doña ... (hoy viuda)». Pero la Dirección considera innecesaria esa constancia, en cuanto el art. 159 RN exige el nombre y apellidos del cónyuge a quien pudiese afectar el acto o contrato, y añade que «si lo que hubiera eventualmente existido, por ejemplo, es una disolución del respectivo matrimonio en vida, es irrelevante quiénes sean los cónyuges de los titulares registrales; asimismo, si alguno de los restantes cónyuges confesantes hubieran fallecido, el problema se plantearía en los mismos términos que respecto de la otorgante viuda, pero según el estado civil que de los comparecientes se expresa no hay base para llegar a esa conclusión por parte de la registradora; cuestión distinta es que hubiera exigido que constara la vecindad civil del confesante ya fallecido...», a efectos de determinar la ley aplicable a su sucesión y los derechos de sus legitimarios. 2. «No constar el consentimiento de los herederos forzosos del consorte de la copropietaria viuda ni resultar el carácter privativo del bien de la liquidación de gananciales o de la partición de la herencia de dicho cónyuge confesante». Dice la Dirección que «al no expresarse cuál fuera la vecindad civil del confesante en el momento de su fallecimiento ni especificarse la ley aplicable a su sucesión, puede confirmarse la calificación impugnada, no porque pueda presumirse que dicha ley sucesoria sea la de Derecho común, sino por la regla del art. 95.4 RH, al no resultar de la escritura calificada que no haya herederos forzosos a los que dicha norma se refiere»; no sería necesario el consentimiento de los herederos forzosos si se hubiese expresado que la sucesión del confesante se regía por la vigente ley gallega, L. 2/14.06.2006, de Derecho civil de Galicia, cuyo art. 249 considera al legitimario como un acreedor (o se hubiese acreditado que resulta el carácter privativo del bien de la liquidación de gananciales o de la partición de la herencia de dicho cónyuge confesante). No queda muy clara la razón por la que se rechaza el primer defecto. No obstante, se llega a ella tras un largo estudio de la vecindad civil, su constancia y su problemática prueba, de los efectos de la confesión de privatividad según los distintos sistemas legitimarios, y de la naturaleza de la disolución de comunidad: —Por la trascendencia que la vecindad civil tiene, el art. 156.4 RN establece que se exprese en la comparecencia cuando lo pidan los otorgantes o cuando afecte a la validez o eficacia del acto o contrato que se formaliza..., si bien, dadas las dificultades para su prueba, el art. 160 RN dispone que se haga por lo que conste al notario o resulte de las declaraciones de los otorgantes y de sus documentos de identidad; aunque, como puso de relieve la R. 30.11.2013, «...en tales preceptos no se exige la acreditación documental»: pero, como indicó la R. 29.09.2016, el notario debe hacer las indagaciones oportunas, «desplegado la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es la vecindad civil de los otorgantes», de manera que la declaración del compareciente se haga tras la información y asesoramiento notarial; sin perjuicio de poderse acudir a otros «medios para acreditar suficientemente la vecindad civil», como el acta de notoriedad del art. 209 RN, que admitió la R. 03.07.1967 (y cabe recordar que los arts. 56 y 52 L. 15/02.07.2015, de la Jurisdicción Voluntaria, regulan la actuación del notario para acreditar la vecindad civil en el acta de la declaración de herederos abintestato o para la constancia del régimen económico matrimonial legal). —«El elemento determinante para la adquisición de la vecindad civil es el de la residencia, identificándose el lugar de ‘residencia habitual’ con el de domicilio civil, según el art. 40 C.c., siendo independiente de la vecindad administrativa o de la inscripción en el padrón municipal o en registros fiscales (vid. la S. 14.09.2009, que cita, a su vez, la S. 08.05.1983, ‘las vecindades administrativas no siempre coinciden con el efectivo domicilio, teniendo escasa influencia las certificaciones administrativas que derivan de los datos del padrón municipal de habitantes, siendo el lugar de residencia habitual aquel que corresponde a la residencia permanente e intencionada en un precisado lugar debiendo tenerse en cuenta la efectiva vivencia y habitualidad, con raíces familiares y económicas’»). —Por lo demás, debe tenerse en cuenta que el art. 14 C.c. establece una verdadera presunción «iuris tantum», «cuál es que en caso de duda prevalecerá la vecindad civil que corresponda al lugar de nacimiento, por lo que, a efectos de este recurso, debe primar la situación que respecta de la vecindad civil de los disponentes resulte del título calificado (así lo entendió este Centro Directivo en la citada R. 29.09.2016, respecto de una escritura en la que se especificaba que los transmitentes nacieron y tienen su domicilio en Galicia y que eran de vecindad civil gallega)». —Sobre la confesión de privatividad y la aplicación de los arts. 1324 C.c. y 95.4 RH, resume que, «respecto de los cónyuges, la confesión de privatividad se configura como un medio de prueba especialmente hábil para acreditar que la adquisición del bien se realizó por el patrimonio privativo de cónyuge del confesante; [...] el fallecimiento del confesante tiene como consecuencia que la confesión no vincula a los legitimarios,

salvo que éstos la corroboren; en otro caso, los legitimarios sólo se verán afectados si además son herederos y sólo en la parte de herencia que excediera del importe de su legítima». —Ahora bien, la regla anterior «no es aplicable cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por cualquier título» (como en la legítima catalana del art. 451 1 C.c.Cat o la gallega del art. 249 L. 2/14.06.2006, de Derecho civil de Galicia, en las que el legitimario es un mero acreedor de la herencia). —Quizá bastaba con lo anterior; pero, como se trataba de una disolución de comunidad, la Dirección analiza también la naturaleza, traslativa o meramente especificativa, de esta: cita la R. 01.07.2016, que exigía «la autorización judicial, propia de los actos de disposición de bienes inmuebles, en aquellos casos en que habiendo varias cosas en comunidad, se rompe la regla de posible igualdad del art. 1061 C.c.; pero no se consideran sujetos a autorización los actos de adjudicación de la única finca común, aunque se compense en efectivo al menor (cfr. R. 02.01.2004), o tampoco cuando, siendo varias cosas, se forman lotes iguales (cfr. R. 06.04.1962 y R. 28.06.2007)»; pero finalmente reconoce que tiene «una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo; pero que en todo caso supone «una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien» (cita en ese sentido la S. 25.02.2011), y la considera hábil como título inmatriculador, y dentro de los casos que requieren capacidad para actos de disposición. R. 25.07.2017 (Notario Héctor-Ramiro Pardo García contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 12.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9682.pdf>

- R. 25-7-2017.- R.P. ALBACETE N.º 1.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: EL INTERÉS PARA LA CONSULTA DEL REGISTRO HA DE SER DIRECTO, CONOCIDO, LEGÍTIMO Y PATRIMONIAL. PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE DARSE PUBLICIDAD PARA FINALIDADES DISTINTAS DE LAS PROPIAS DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL. PUBLICIDAD REGISTRAL: EL REGISTRADOR HA DE CALIFICAR EL INTERÉS LEGÍTIMO Y QUÉ DATOS HA DE INCLUIR O EXCLUIR DE LA INFORMACIÓN. PUBLICIDAD REGISTRAL: PUEDE DARSE DE ASIENTOS CANCELADOS, PERO TAMBIÉN CON INTERÉS LEGÍTIMO. RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN CONSIDERARSE DOCUMENTOS NO APORTADOS EN TIEMPO Y FORMA.** Se solicitan en el Registro unas certificaciones del «historial» de dos fincas inscritas a nombre de persona distinta del solicitante; se alega como interés legítimo la «investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones». «La registradora deniega la expedición por no ser el solicitante titular registral ni acreditar suficientemente a su juicio, interés legítimo en la solicitud, por entender que no puede incluir asientos cancelados». «A la vista del recurso y de la documentación presentada [que explica las circunstancias de un proceso contencioso contra la titular registral y que el solicitante es administrativo del despacho del procurador], la registradora reconoce el interés legítimo. [...] No obstante, el recurrente mantuvo el recurso». La Dirección reitera una vez más que, según el art. 326 LH, no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso); no obstante, se extiende en el estudio del interés legítimo y en la certificación de asientos cancelados (arts. 234 LH y 340 RH); pero concluye que «en la inicial solicitud no se justificaba un interés legítimo en la certificación de asientos cancelados, justificación que sí se ha producido, y así lo ha entendido la registradora al expedir la certificación, con las alegaciones y documentos presentados con el recurso, que sin embargo, como ha quedado dicho, no pueden ser tenidas en cuenta en la resolución del presente recurso». R. 25.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 12.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9684.pdf>

- R. 26-7-2017.- R.P. MADRID N.º 15.- **HERENCIA: EN EL DERECHO DE TRANSMISIÓN ES NECESARIA LA INTERVENCIÓN DE LA VIUDA DEL TRANSMITENTE.** Se parte de un supuesto de hecho bastante complicado: en resumen, muerta la madre, M, heredan los dos hijos, H1 y H2, sin perjuicio de la cuota del padre, P; después fallece H1, con viuda, V, pero sin descendencia, y sin aceptar ni repudiar la herencia de M, por lo que hereda P (en principio, por derecho de transmisión), sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de V; finalmente fallece P, al que, tras algunas vicisitudes, sucede H2; este último presenta en el Registro una instancia como heredero único, sin que firme V, porque dice que, según la S. 11.09.2013, no sucede la viuda y no es precisa su intervención. El registrador entiende que debe adicionarse la escritura de partición de H1, porque V tiene derecho al usufructo vitalicio. La Dirección analiza la citada sentencia, según la cual «los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión

al fallecido heredero transmitente», es decir, los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión; pero entiende que «los transmisarios son llamados a la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y solo en cuanto lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley»; y, como dijo la R. 22.10.1999, la legítima del cónyuge viudo «no se trata de un simple derecho de crédito frente a la herencia del segundo causante y frente al transmisario mismo, sino que constituye un verdadero usufructo sobre una cuota del patrimonio hereditario, que afecta genéricamente a todos los bienes de la herencia hasta que con consentimiento del cónyuge legitimario o intervención judicial se concrete sobre bienes determinados o sea objeto de la correspondiente comutación (cfr. arts. 806 y 839.2 C.c.), [...] por lo que ha de reconocerse al cónyuge viudo de dicho transmitente el derecho a intervenir en la partición extrajudicial que de la misma realicen los herederos» (y es necesaria escritura pública, al no tratarse estrictamente de un supuesto de heredero único, no es hábil la instancia del art. 16 LH). A mayor abundamiento, concurre en el caso la posible aceptación tácita de la herencia por H1, que, aunque tiene un ámbito más judicial que registral, en este caso resulta de toda la documentación aportada, ya que el hijo vivió durante 20 años en una finca integrante de la herencia de M (art. 999 C.c.); aceptación que descarta el derecho de transmisión del art. 1006 C.c. R. 26.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-15) (BOE 14.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9718.pdf>

- R. 26-7-2017.- R.P. TOLEDO N.º 2.- **HIPOTECA: SUJECIÓN A LA L. 2/2009 DE LA CONTRATADA PROFESIONALMENTE EN FAVOR DE CONSUMIDORES. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR PUEDE TENER EN CUENTA DATOS QUE RESULTEN DE ORGANISMOS OFICIALES.** Reitera la doctrina de las R. 04.02.2015, R. 13.07.2015, R. 28.07.2015 y R. 14.07.2017, y entiende que concurre en el prestamista el carácter de habitualidad en la concesión de préstamos y, por tanto, la obligación de inscripción en el Registro especial de prestatarios profesionales no entidades de crédito (L. 2/ 2009); deducido ese carácter de la concesión por de una pluralidad de créditos hipotecarios inscritos en distintos Registros. E insiste, como en las R. 28.04.2015 y R. 22.07.2015, en que, si bien la Dir. UE 2014/17/UE y la O.EHA 2899/2011 se refieren fundamentalmente a los préstamos y créditos hipotecarios que recaigan sobre una vivienda, aunque ésta no tenga el carácter de vivienda habitual, siempre que pertenezcan a una persona física, aunque el propietario –que también se considera cliente– no sea el prestatario, el cual puede ser incluso una persona jurídica, y con independencia de la finalidad del préstamo, es decir, aunque sea de tipo mercantil, sin embargo la RDLeg. 1/16.11.2007 (Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios) y la propia L. 2/2009 se aplican a préstamos y créditos hipotecarios en que el prestamista sea un profesional y el prestatario (o en su caso el garante), sea una persona física o jurídica, tenga la condición de consumidor, cualquiera que sea el tipo del inmueble hipotecado, siempre que el destino de la operación sea de consumo, es decir, ajeno, en su caso, a la actividad empresarial o profesional del prestatario. R. 26.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Toledo-2) (BOE 14.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9719.pdf>

- R. 26-7-2017.- R.P. VALENCIA N.º 15.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: EN DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD ENTRE CÓNYUGES CONSECUENCIA DE DIVORCIO ES INSCRIBIBLE TRANSACCIÓN JUDICIAL. TRANSACCIÓN: INSCRIPCIÓN DEL ACUERDO TRANSACCIONAL CONSECUENCIA DE DIVORCIO.** Aun reiterando la doctrina de tantas otras resoluciones (por ejemplo, R. 13.03.2015, R. 30.06.2015, R. 26.07.2016, R. 11.01.2017 y R. 18.05.2017), de que el convenio regulador de la nulidad, separación o divorcio (o la transacción entre cónyuges o ex cónyuges) sólo puede inscribirse sin escritura pública respecto de aquellas precisiones que encuentran apoyo legal en los artículos de la norma sustantiva que lo regula, es decir, los arts. 90 y ss. C.c., en el caso concreto «debe considerarse que nos encontramos ante una resolución judicial de división de un patrimonio, relativo a una vivienda adquirida en pro indiviso por ambos cónyuges, en régimen de separación de bienes, objeto de aprobación u homologación judicial, y cuya relación con el procedimiento de divorcio que implica la disolución del matrimonio queda perfectamente establecida, [...] por lo que el documento ahora presentado es susceptible de inscripción registral». R. 26.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-15) (BOE 14.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9720.pdf>

- R. 26-7-2017.- R.P. FERROL.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA COMUNIDAD EJECUTANTE PUEDE ADJUDICARSE LA FINCA. TITULAR REGISTRAL: PUEDE SERLO LA COMUNIDAD EN PROPIEDAD HORIZONTAL QUE SE ADJUDICA UNA FINCA EN EJECUCIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.02.2016.

Ahora, añade que la adjudicación a la comunidad es posible aunque el embargo no fuera causado por deuda de un propietario del régimen de propiedad horizontal; ya que, «si la norma jurídica permite que la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal actúe como actor (arts. 538.1 LEC y 13.3 LPH), y como titular de la anotación preventiva (art. 9 LH), deberá practicarse la inscripción a su favor si, como consecuencia del desenvolvimiento del procedimiento, el objeto de la traba le es adjudicado»; y también aunque el objeto traba no sea un elemento independiente del propio régimen de propiedad horizontal, porque la comunidad en propiedad horizontal «ostenta la misma posición jurídica que cualquier acreedor y, en consecuencia, puede señalar cualesquiera bienes del deudor para que sobre ellos se haga efectiva la traba en el procedimiento de apremio (arts. 549.1.3 y 589.1 LEC), [...] (con la evidente matización de que si el bien adjudicado no está integrado como elemento independiente en la propia comunidad horizontal, la situación no puede resolverse en su modificación a elemento común)». R. 26.07.2017 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Ferrol) (BOE 14.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9721.pdf>

- R. 27-7-2017.- R.P. GALAPAGAR.- **OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN REQUIERE GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA. OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN PUEDE REQUERIR GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA. OBRA NUEVA: EL JUICIO DE IDENTIDAD DE LA FINCA POR EL REGISTRADOR HA DE SER OBJETIVO Y RAZONADO.** Reitera la doctrina de las R. 06.02.2017, R. 07.02.2017, R. 22.02.2017 y otras varias, y ap. 8.1 Res. Circ. DGRN 03.11.2015, sobre la necesidad de identificar la porción de suelo ocupada por la obra nueva que se declara, mediante sus coordenadas de referencia geográfica. Además, se plantea la cuestión de «si para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella según la descripción literaria que figura en el título y en el Registro y la que resulta de las coordenadas catastrales aportadas para dar cumplimiento al art. 202 LH»; en el caso concreto, en el Catastro la superficie del solar es menor y está totalmente ocupada por la edificación, mientras en el Registro, una superficie mayor solo está ocupada parcialmente; así pues, no existe correspondencia, y esa falta «no puede salvarse por algún elemento descriptivo no computado según la normativa catastral, que se dedujese de la misma documentación, a diferencia de lo que ocurría en el supuesto de la R. 07.02.2017; [...] resulta imposible determinar la ubicación gráfica concreta de los metros cuadrados ocupados por la edificación (cfr. R. 05.07.2016)»; aunque «podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados, el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir»; pero el juicio de identidad de la finca por parte del registrador [...] no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (R. 08.10.2005, R. 02.02.2010, R. 13.07.2011, R. 02.12.2013, R. 03.07.2014, R. 19.02.2015, R. 21.04.2016, entre otras)). R. 27.07.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Galapagar) (BOE 14.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9722.pdf>

- R. 27-7-2017.- R.P. ARGANDA DEL REY N° 1.- **EXCESO DE CABIDA: EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH REQUIERE QUE NO HAYA DUDAS FUNDADAS SOBRE LA MODIFICACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS REGISTRALES RAZONADAS EN CUANTO A REPRESENTACIÓN GRÁFICA CATASTRAL. RECURSO GUBERNATIVO: SÓLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.** Se solicita la inscripción de las representaciones gráficas de cuatro fincas registrales, y consecuente rectificación de descripción, una vez tramitado el expediente del art. 199 LH; y que, si la inscripción de alguna de las representaciones gráficas fuera denegada, se haga constar su referencia catastral. La registradora suspende la inscripción por dudas de identidad que afectan a las distintas fincas. La Dirección reitera una vez más su doctrina sobre el exceso de cabida como rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, que no altera la realidad física exterior ni encubre la inclusión en la finca originaria de una superficie colindante adicional; otras resoluciones han tratado ya la naturaleza y efectos del expediente del art. 199 LH, y especialmente que las dudas registrales se pueden referir «a que la representación gráfica de la finca coincide en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la po-

sible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts. 199 y 201 LH y R. 22.04.2016, R. 08.06.2016 y R. 10.10.2016)». Se tratan a continuación las dudas de la registradora sobre la correspondencia entre las representaciones gráficas y cada una las fincas inscritas: En la primera se confirma la calificación, porque la superficie que consta en Registro se corresponde con tres parcelas catastrales, una de las cuales no es colindante con las demás, y ahora se añaden dos más y parcialmente otras dos parcelas más, los cultivos no se corresponden con los de las parcelas catastrales que se pretende añadir, y se aportan planos en los que se incluyen caminos de uso público. En la segunda también, porque la superficie que consta en Registro se corresponde con una parcela catastral y ahora se añaden cuatro más, una de las cuales radica en término municipal distinto, y parcialmente otra parcela, aportando representación gráfica alternativa con una superficie muy distinta; además, se ha planteado oposición de una Administración pública por posible invasión del dominio público. En la tercera, en cambio, se estima el recurso, toda vez que la nota de calificación solo indica la existencia de oposición en el procedimiento por el titular de una finca registral; pero «uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la exposición de motivos y art. 17.3 L. 15/2015; según el art. 199 LH, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción; pero, «siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (R. 08.10.2005, R. 02.02.2010, R. 13.07.2011, R. 02.12.2013, R. 03.07.2014, R. 19.02.2015 y R. 21.04.2016, entre otras)»; y en este caso, en la calificación se omite cualquier valoración al respecto, si la oposición está fundamentada, alguna duda de identidad o la forma en la que la inscripción de la representación gráfica pudiera afectar al titular registral. En la cuarta, «la registradora manifiesta que existe una ampliación desproporcionada de la superficie que hace dudar de la identidad de la finca registral tal y como consta en este Registro y la mayor cabida que se pretende incluir». Dice la Dirección que ya se ha manifestado en ocasiones sobre el ámbito de aplicación del procedimiento del art. 199 LH y la ausencia de limitación respecto a la magnitud de las diferencias de superficie; [...] aunque, tratándose de superficies superiores al 10% ha considerado que es más adecuado el procedimiento notarial previsto en el art. 201 LH»; no obstante, en este caso «existe una total falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro y la que resulta de la representación gráfica aportada». En cuanto a solicitud de constancia registral de la referencia catastral de todas las fincas, eso ya se había hecho anteriormente, pero el recurrente entiende que se hizo en forma distinta de la solicitada. La Dirección reitera una vez más su doctrina de el recurso gubernativo no puede interponerse contra asientos ya practicados (art. 326 LH). R. 27.07.2017 (Consfri, S.A., contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1) (BOE 14.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9723.pdf>

- R. 27-7-2017.- R.P. ALBACETE N° 4.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: PUEDE CONSTITUIRSE UNA SUBCOMUNIDAD SI EL TÍTULO CONSTITUTIVO NO LO PROHÍBE.** «Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza por los propietarios de determinados elementos privativos de un edificio en régimen de propiedad horizontal la constitución de una subcomunidad a los únicos efectos de conservar, mantener y gestionar el servicio centralizado de calefacción y agua caliente, con la utilización de los elementos propios ya existentes (caldera de gasoil y elementos anejos, como depósitos de combustible y demás conductos preexistentes), descritos como elementos comunes en el título constitutivo de la total propiedad horizontal, y cuyo uso se les cede». El registrador suspende la inscripción por no constar en los estatutos norma alguna que permita la creación de subcomunidades, porque no se acredita un acuerdo que ceda el uso y disfrute exclusivo de los elementos a que se refiere la subcomunidad, y por no reformarse el artículo de los estatutos que prevé el pago de los gastos de calefacción por todas las fincas dotadas del tal servicio. Efectivamente, el art. 2 LPH define la subcomunidad como situación en que, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica; pero entiende la Dirección que «nada autoriza para entender que la constitución de una subcomunidad como la que es objeto de la escritura calificada en el presente caso exige que exista una previa norma es-

tatutaria o disposición del título constitutivo», sino que «será suficiente que en el dicho título constitutivo no se prohíba», además del «consentimiento individualizado de los propietarios que vayan a integrarse en la misma» y que «el acuerdo se adopte por los propietarios de la total propiedad horizontal en los términos previstos en el art. 17, reglas 6 y 8, LPH, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta)»; reglas que entiende claramente cumplidas en el caso concreto; y tampoco considera necesaria la modificación de la cláusula de gatos de los estatutos, ya que debe entenderse que los gastos a que se refiere únicamente son imputables a los elementos que mantienen el servicio correspondiente. R. 27.07.2017 (Subcomunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Albacete-4) (BOE 14.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/14/pdfs/BOE-A-2017-9724.pdf>

#### **1.4. REGISTRO MERCANTIL.** Por Pedro Ávila Navarro, Registrador de la Propiedad.

- R. 3-7-2017.- R.M. SEVILLA Nº 3.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: LOS ADMINISTRADORES CADUCADOS NO SE CONVIERTEN EN LIQUIDADORES. SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: EL QUÓRUM DE CONSTITUCIÓN SE CALCULA SOBRE EL CAPITAL MENOS EL VALOR NOMINAL DE LAS ACCIONES EN MORA. SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: EL QUÓRUM PARA ACUERDOS EXTRAORDINARIOS SE CUENTA SOBRE EL CAPITAL CONCURRENTE.** Se trata de una sociedad anónima de dos socios con participaciones iguales y disparidad de criterios, que conducen a su disolución forzosa por paralización de los órganos sociales (art. 363.1.d LSC); la disolución fue decretada por sentencia firme, en la que se disponía el cese de los miembros del consejo de administración y el nombramiento de liquidador, cese y nombramiento que se posponían hasta que constase en los autos la aceptación del cargo por el liquidador; antes de esa aceptación, el consejo, considerándose comisión liquidadora por la conversión automática de administradores en liquidadores prevista en los estatutos (art. 376 LSC), convoca junta general que acuerda el traslado del domicilio social. La Dirección reconoce un defecto que impide la inscripción de ese acuerdo: «Hay consenso doctrinal acerca de que dicha conversión no ha lugar cuando en el momento de aplicación de la tal regla de conversión los anteriores administradores tenían sus cargos caducados como es el caso que aquí se examina; [...] la comisión ejecutiva no existía y, por consiguiente, era radicalmente contraria a la ley la convocatoria de la junta general de accionistas para acordar el traslado del domicilio social». El quórum de constitución de la junta en segunda convocatoria fue correcto, más del 25% del capital suscrito con derecho a voto («la cifra sobre la que se calcula el quórum de constitución es la del capital social menos la representada por la suma del valor nominal de las acciones que se hallen en mora, y ese porcentaje habría asistido a la junta»); y también es correcto el quórum de votación, por mayoría absoluta, que no se refiere a la totalidad del capital social, cuando, sino a la mayoría absoluta del capital concurrente a la junta general (art. 201.2 LSC). Pero la nulidad de la convocatoria arrastra la nulidad de los pretendidos acuerdos de la junta general. R. 03.07.2017 (Explotaciones Granjeras, S.A., y Rulai, S.L., contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 01.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9168.pdf>

- R. 13-7-2017.- R.M. TOLEDO.- **SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: LA DECLARACIÓN SOBRE SEGUROS DE EDIFICACIÓN SOLO ES EXIGIBLE CUANDO LA PROMOCIÓN ENTRE EN EL OBJETO SOCIAL. SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: PARA ACREDITACIÓN DE SEGUROS DE EDIFICACIÓN BASTA LA MERA DECLARACIÓN.** Se plantea si para inscribir en el Registro Mercantil la liquidación de una sociedad cuyo objeto social es la prestación de servicios de transporte por carretera es preciso cumplimentar la exigencia del art. 20 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación (... que se acredite previamente al Registrador la constitución de las garantías establecidas por esta Ley, en relación con todas y cada una de las edificaciones que hubieran promovido). Dice la Dirección que la Ley «impone el cierre registral exclusivamente en relación con los individuos o sociedades que ostenten la cualidad de promotor de edificación», de manera que «sólo será predictable respecto de los empresarios individuales o sociales que desarrollen dichas actividades; [...] es cierto que el objeto social no limita frente a terceros el conjunto de actividades que pueden llevar a cabo los administradores de una sociedad (art. 234.2 LSC)», y que «la promoción es una actividad que puede ser llevada a cabo por cualquier sujeto o compañía con independencia de cuál sea su objeto (pues se trata de una cuestión de hecho)»; pero entiende que eso es una conjectura, y que «sólo sólo respecto de aquellos empresarios individuales o sociales en cuyo objeto social se

comprendan actividades de promoción, en los términos definidos por el art. 9.1 L. 38/1999, es exigible el cumplimiento de los requisitos dichos». Aunque al estimar el recurso ya no era necesario, la Dirección trata de «cómo puede acreditarse el cumplimiento de la obligación establecida en el art. 19.1.c L. 38/1999 para el supuesto de que efectivamente el empresario individual o el social cuenten entre sus actividades la promoción de edificaciones»; y concluye que «no puede trasladarse al Registro Mercantil un sistema de acreditación que es predicable exclusivamente para las inscripciones a practicar en el Registro de la Propiedad y sólo respecto de cada una de las edificaciones llevadas a cabo; de aquí que sea exigible únicamente la declaración del empresario individual o del liquidador de la sociedad relativa a que las garantías han sido debidamente suscritas; [...] cuando a pesar de constar en su objeto, el empresario individual o social no haya realizado actividad de edificación alguna o haya transcurrido el lapso temporal previsto en el propio art. 20.2 L. 38/1999, bastará con que así lo haga constar», pues la prueba negativa sería de imposible cumplimiento». La doctrina de la Dirección es la solución lógica, aunque no sea la más apegada a la letra de la Ley, que habla de sociedades promotoras, sin distinguir si la promoción está dentro de su objeto o no, y de que se acredite, no solo que se manifieste. En cualquier caso, ya que la Dirección lo pone fácil, sería aconsejable al menos hacer la declaración de que no se han promovido edificaciones para las que no se hayan constituido las garantías legales, que es fórmula que serviría para todas las sociedades, promotoras o no. R. 13.07.2017 (Jofergu Logística, S.L., contra Registro Mercantil de Toledo) (BOE 04.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/04/pdfs/BOE-A-2017-9278.pdf>

- R. 19.7-2017.- R.M. SEVILLA.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: NO PUEDE SEGUIRSE EN OTRA SESIÓN DESPUÉS DE CERRADA EL ACTA NOTARIAL DE LA JUNTA. SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: LA POSIBILIDAD DE REFORZAR EL CUÓRUM PARA SEPARAR ADMINISTRADORES ES DUDOSA EN LA SOCIEDAD ANÓNIMA.** Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos de la junta general (fundamentalmente, de cese de dos miembros del consejo de administración). El registrador pone varias objeciones: «Una vez cerrada el acta notarial de la junta general [en el acta notarial se dio por concluida la reunión], no puede entenderse que la sesión de la misma haya continuado ‘en la puerta de la notaría’ y con la asistencia sólo de ‘los socios mayoritarios, representantes del 65% del capital social’, sino que se trataría de una nueva reunión [...] que ha de cumplir con todos los requisitos de convocatoria a que se refieren los arts. 166 y ss. LSC». La Dirección lo confirma: Es cierto que, según la doctrina de la Dirección, corresponde al presidente realizar la declaración sobre la válida constitución de la junta y sobre los resultados de las votaciones (R. 29.11.2012), incluso la dirección a través de las tres fases de constitución de la junta, debate y votación, que pueden desarrollarse en varias sesiones (art. 195 LSC) (ver R. 21.09.1984, R. 04.03.2000 y R. 03.05.2002). Pero «ello no significa que tales declaraciones del presidente deban, por la sola calidad de quien las formula, vincular al registrador de modo absoluto, al punto de que éste deba desconocer la realidad de lo acontecido en el seno de la junta cuando se halle amparado por la fe notarial, ignorando totalmente las afirmaciones contrarias de los socios consignadas en el acta y de especial relevancia para calificar la validez de los acuerdos (cfr. R. 09.02.1991, R. 13.02.1998, R. 31.03.2003 y R. 05.08.2013); [...] al atribuirse a dicho documento notarial el valor de acta de la junta conforme a la Ley, queda sustraída al control de quien actúa de presidente de aquélla y de los órganos sociales certificantes, por lo que implica una garantía adicional a favor de la minoría frente a los posibles abusos de todos aquéllos (cfr. art. 203.2 LSC)». El art. 195.3 LSC establece que, cualquiera que sea el número de las sesiones en que se celebre la junta, se considerará única, levantándose una sola acta; en este caso «la presencia de notario para levantar acta de la junta no ha sido solicitada por socios que ostenten la titularidad de capital mínima que el citado precepto legal establece, por lo que la constancia de los acuerdos debatidos en acta notarial no constituye requisito inexcusable para la eficacia de los mismos y su inscripción en el Registro Mercantil; por ello, si se tratara de un supuesto de prórroga de las sesiones de la junta general, ningún inconveniente existiría para que de la primera sesión se hubiera levantado acta notarial y, en cambio, para la segunda sesión se admitiera la sustitución en el cargo de secretario de la junta»; pero, a la vista del art. 195 LSC, el presupuesto para ello sería «que estos últimos acuerdos sean adoptados en la segunda sesión de la misma junta y no en una nueva junta, algo que no resulta acreditado a la vista del contenido del acta notarial de la junta; en efecto, es en esta acta donde debe constar que la junta se suspende –en vez de darse por cerrada–». «No es posible acordar el cese de los consejeros con sólo el voto favorable de accionistas que representan el 65% del capital social, toda vez que los estatutos sociales establecen para tales acuerdos un cuórum reforzado del 68% del capital social». La Dirección expresa sus dudas sobre la validez de ese refuerzo en la sociedad

anónima, que iría contra la libre separación de administradores (art. 223 LSC); «la posibilidad de introducir en los estatutos mayorías reforzadas para la adopción de acuerdos de cese de administradores es admitida expresamente para la sociedad de responsabilidad limitada, sin que pueda ser superior a dos tercios de los votos correspondientes a todas las participaciones sociales (art. 223.2 LSC), mientras que para la sociedad anónima no se contempla la misma posibilidad. Sin embargo, lo cierto es que la cláusula está inscrita («quizá por haber considerado el registrador Mercantil que dadas las características de la sociedad en cuestión ello era posible»), y que «el contenido del Registro se presume válido y los asientos del mismo están bajo la salvaguardia de los tribunales (arts. 20 C. de c. y 7 RRM)». R. 19.07.2017 (Navair, S.A., contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 17.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/17/pdfs/BOE-A-2017-9823.pdf>

- R. 21-7-2017.- R.M. CENTRAL N° 1.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: NO HAY SIMILITUD CONCEPTUAL Y FONÉTICA DE DENOMINACIONES «KENFILT, SL» Y «JEMFIL, SA».** **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: TENER UNA MARCA REGISTRADA NO DA DERECHO A OBTENERLA COMO DENOMINACIÓN SOCIAL.** La Dirección trata el concepto de «identidad sustancial» o «cuasi identidad» en las denominaciones sociales (art. 408 RRM), en términos ya tratados en otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 27.10.2015); y entiende que no existe tal identidad obstativa entre la denominación «Mavike, Sociedad Limitada» y las ya reservadas «Comercial Mavica, Sociedad Limitada», «Promociones Maviquer, S.L.», «Mabeke Hermanos, S.L.», «Construcciones Mavec, S.A.», «Mabite, S.L.», «Mabec, Sociedad Limitada», «Mavec, S.A.», «Mavicu, S.A.» y «Mabek, S.A.»; incluso a pesar de que «no deben tenerse en cuenta en el análisis aquellos elementos añadidos a algunas de las denominaciones ya registradas que carecen de facultad o carácter diferenciador; los términos ‘comercial’, ‘promociones’, ‘hermanos’ y ‘construcciones’, aparecen expresamente en la lista publicada en la página web del Registro Mercantil Central entre aquellos que por su escasa relevancia carecen de dicha función diferenciadora» y, por tanto, ciñendo el análisis a los términos Mavica, Maviquer, Mabeke, Mavec, Mabite, Mabec, Mavicu y Mabek; pues entiende que, «siendo la denominación solicitada claramente similar a algunas de las ya registradas, existen no obstante suficientes elementos diferenciadores, tanto gramaticales como fonéticos, que justifican considerarla como una denominación distinta, lo que conlleva la estimación del recurso». La Dirección reitera también que «los conceptos de marca y denominación no se confunden entre sí, a pesar de su evidente interrelación (vid. R. 05.05.2015 [ver también R. 29.05.2017]), por lo que el hecho de que la sociedad demandante tenga registrada la marca ‘Mavike’, no le otorga un derecho a obtener para sí la denominación social». R. 21.07.2017 (Obras y Asfaltos Ike, S.L., contra Registro Mercantil Central) (BOE 10.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/10/pdfs/BOE-A-2017-9554.pdf>

- R. 24-7-2017.- R.M. NAVARRA.- **REPRESENTACIÓN: EL APODERADO PARA REVOCAR PODERES PUEDE HACERLO CON LOS QUE NO OTORGÓ ÉL MISMO.** Se trata de una escritura de revocación de poder otorgada por otro apoderado que tiene la facultad de «conferir poderes, [...] y revocar los poderes conferidos»; la notaria emite el juicio de suficiencia de la representación. El registrador entiende que el apoderado que otorga la escritura «no tiene la facultad de revocar un poder que no haya sido conferido por él». La Dirección reitera su doctrina sobre la justificación de la representación ante el notario e interpretación del art. 98 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y concluye que en este caso «no puede entenderse que el juicio de suficiencia sobre las facultades representativas acreditadas sea erróneo y, por tanto, incongruente con el contenido del negocio formalizado»; además, añade un argumento gramatical (que la coma ante «y revocar...» es «un claro indicio de que esa facultad revocatoria tiene sustantividad propia al margen de los poderes que aquel apoderado haya otorgado como representante de la sociedad») y otro práctico (que «es muy frecuente que el otorgamiento de poderes venga motivado, precisamente, por la entrada de nuevos colaboradores y la sustitución de otros, debiendo estos últimos cesar en sus funciones, lo que conlleva, como lógica consecuencia, la ineludible necesidad de revocar sus poderes»). R. 24.07.2017 (Lácteos Goshua, S.L., contra Registro Mercantil de Navarra) (BOE 12.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9678.pdf>

- R. 24-7-2017.- R.M. SANTA CRUZ DE TENERIFE.- **SOCIEDAD LIMITADA: TRANSFORMACIÓN: NECESIDAD DE INFORME DE EXPERTOS PARA LA TRANSFORMACIÓN EN ANÓNIMA SI HAY PATRIMONIO NO DINERARIO.** Se trata de «una escritura de transformación de una sociedad de responsabilidad limitada sociedad anónima,

que el registrador rechaza por el motivo de que no se incorpora a la escritura informe de experto independiente sobre el patrimonio social no dinerario que figura en el balance». La Dirección estudia la transformación como cambio tipológico con mantenimiento de la personalidad jurídica, que necesita del cumplimiento de los requisitos exigibles para la sociedad que se transforma como el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles para el reconocimiento de la sociedad en que es transformada (vid. art. 10 L. 3/2009); hace un recorrido por el Derecho anterior al actual, en el que algún precepto exigía el informe para el patrimonio social no dinerario, llega al art. 18.3 LME (Si las normas sobre la constitución de la sociedad cuyo tipo se adopte así lo exigieran, se incorporará a la escritura el informe de los expertos independientes sobre el patrimonio social), y se pregunta si la supresión de la expresión «no dinerario» implica una ampliación de este informe al patrimonio dinerario; pero concluye que no, como en las R. 04.02.2014 y R. 19.07.2016, pues el contenido del informe técnico de valoración del art. 18 LME no puede ser más amplio que el previsto en la propia normativa a que se remite, porque nada justifica el informe sobre el patrimonio dinerario, por la política de simplificación del Derecho de sociedades que sigue el Derecho europeo, y porque, como señaló la R. 02.02.2011, hay que atender al interés protegido y a la finalidad de la norma. Pero en cuanto al patrimonio no dinerario, «ante la claridad del mandato legal y reglamentario (arts. 18.3 LME, 67 LSC y 221.1.d y 338 RRM), no puede acogerse la pretensión del recurrente habida cuenta de la trascendencia que el referido informe de experto independiente tiene para acreditar la existencia de dicho patrimonio no dinerario y su entidad en relación con la cifra del capital social». En realidad, las referencias de la Dirección al patrimonio dinerario son puramente teóricas, porque el registrador no había pretendido que el informe se extendiera a él. Solo se discutía sobre el patrimonio no dinerario; y, como dice la Dirección, el mandato legal es claro; no obstante, no deja de ser sugestiva la alegación del notario recurrente, en la que fundamenta todo el recurso, de que «la sociedad tiene activos dinerarios en cuantía suficiente para cubrir todo el pasivo exigible». R. 25.07.2017 (Notario Nicolás Castilla García contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 12.08.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/12/pdfs/BOE-A-2017-9683.pdf>

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

### **1. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL:**

- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD N.º 4062-2017, CONTRA EL APARTADO SEGUNDO DEL ART. 135 DEL REGLAMENTO DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA EN LA REDACCIÓN DADA POR LA REFORMA PARCIAL APROBADA POR EL PLENO DE DICHA INSTITUCIÓN EL 26 DE JULIO DE 2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/01/pdfs/BOE-A-2017-9133.pdf>

- SENTENCIA 91/2017, DE 6 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 6642-2011. INTERPUESTO POR EL GOBIERNO DE CANARIAS EN RELACIÓN CON VARIOS ARTÍCULOS DE LA LEY 2/2011, DE 4 DE MARZO, DE ECONOMÍA SOSTENIBLE. COMPETENCIAS SOBRE RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, ENTES LOCALES, URBANISMO Y ENERGÍA: DESAPARICIÓN SOBREVENIDA DE OBJETO EN LO RELATIVO A ACTUACIONES DE RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN URBANA; ADECUADO EJERCICIO DE LAS COMPETENCIAS ESTATALES EN MATERIA DE CALIDAD DE LA REGULACIÓN, RÉGIMEN DE LICENCIAS, PLANIFICACIÓN ENERGÉTICA VINCULANTE Y CREACIÓN DE UN FONDO PARA LA COMPRA DE CRÉDITOS DE CARBONO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/11/pdfs/BOE-A-2017-9650.pdf>

- SENTENCIA 92/2017, DE 6 DE JULIO DE 2017. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 5173-2013. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE LA AUDIENCIA NACIONAL EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 10/2012, DE 20 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE REGULAN DETERMINADAS TASAS EN EL ÁMBITO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA Y DEL INSTITUTO NACIONAL DE TOXICOLOGÍA Y CIENCIAS FORENSES, EN LA REDACCIÓN DADA POR EL REAL DECRETO-LEY 3/2013, DE 22 DE FEBRERO. DERECHOS A LA IGUALDAD, A LA IGUALDAD TRIBUTARIA Y A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA: NULIDAD DE DETERMINADAS TASAS JUDICIALES, EN SU APLICACIÓN A LAS PERSONAS FÍSICAS (STC 140/2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/11/pdfs/BOE-A-2017-9651.pdf>

- SENTENCIA 93/2017, DE 6 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 2006-2014. INTERPUESTO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 27/2013, DE 27 DE DICIEMBRE, DE RACIONALIZACIÓN Y SOSTENIBILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL. COMPETENCIAS SOBRE RÉGIMEN LOCAL, AUTONOMÍA FINANCIERA Y LOCAL, RESERVA DE LEY ORGÁNICA: PÉRDIDA SOBREVENIDA PARCIAL DE OBJETO DEL RECURSO; INTERPRETACIÓN CONFORME DE LOS PRECEPTOS LEGALES RELATIVOS A LOS PLANES PROVINCIALES DE OBRAS Y SERVICIOS Y LA ASUNCIÓN POR LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE COMPETENCIAS MUNICIPALES EN EDUCACIÓN (SSTC 41/2016 Y 111/2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/11/pdfs/BOE-A-2017-9652.pdf>

- SENTENCIA 94/2017, DE 6 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 4567-2015. INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO RESPECTO DEL CAPÍTULO I DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 15/2014, DE 4 DE DICIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE LA PROVISIÓN DE CONTENIDOS POR PARTE DE LOS PRESTADORES DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS Y DE FOMENTO DEL SECTOR Y LA DIFUSIÓN DE LA CULTURA DIGITAL. LÍMITES A LA POTESTAD TRIBUTARIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS: NULIDAD DEL IMPUESTO AUTONÓMICO QUE GRAVA LA DISPONIBILIDAD DEL SERVICIO DE ACCESO, MEDIANTE UN OPERADOR DE SERVICIOS, A CONTENIDOS EXISTENTES EN REDES DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS. VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/11/pdfs/BOE-A-2017-9653.pdf>

- SENTENCIA 95/2017, DE 6 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 2465-2016. INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 19/2015, DE 29 DE JULIO, DE INCORPORACIÓN DE LA PROPIEDAD TEMPORAL Y DE LA PROPIEDAD COMPARTIDA AL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA. COMPETENCIAS SOBRE DERECHO CIVIL: CONSTITUCIONALIDAD DE LA REGULACIÓN AUTONÓMICA DE LA PROPIEDAD TEMPORAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/11/pdfs/BOE-A-2017-9654.pdf>

- SENTENCIA 96/2017, DE 17 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE AMPARO 6485-2015. PROMOVIDO POR DOÑA XIMENA PATRICIA MERINO BENAVIDEZ EN RELACIÓN CON LAS RESOLUCIONES DICTADAS POR LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE SANTANDER Y UN JUZGADO DE VIGILANCIA PENITENCIARIA DE CANTABRIA QUE DECLARARON EL INCUMPLIMIENTO VOLUNTARIO DE UNA PENA DE TRABAJOS EN BENEFICIO DE LA COMUNIDAD. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA EN RELACIÓN CON EL DERECHO A LA LIBERTAD PERSONAL: RESOLUCIONES JUDICIALES QUE CARECEN DE MOTIVACIÓN EN CUANTO A LA VOLUNTARIEDAD DEL INCUMPLIMIENTO DE LA PENA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/11/pdfs/BOE-A-2017-9655.pdf>

- SENTENCIA 97/2017, DE 20 DE JULIO DE 2017. CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA 6714-2012. PLANTEADO POR EL GOBIERNO VASCO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO 1192/2012, DE 3 DE AGOSTO, POR EL QUE SE REGULA LA CONDICIÓN DE ASEGUROADO Y DE BENEFICIARIO A EFECTOS DE LA ASISTENCIA SANITARIA EN ESPAÑA, CON CARGO A FONDOS PÚBLICOS, A TRAVÉS DEL SISTEMA NACIONAL DE SALUD. COMPETENCIAS SOBRE SANIDAD: ADECUADO EJERCICIO DE LAS COMPETENCIAS ESTATALES (STC 33/2017). VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/11/pdfs/BOE-A-2017-9656.pdf>

- SENTENCIA 98/2017, DE 20 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 433-2013. INTERPUESTO POR EL GOBIERNO DE CANARIAS EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO-LEY 16/2012, DE 20 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES PARA GARANTIZAR LA SOSTENIBILIDAD DEL SISTEMA NACIONAL DE SALUD Y MEJORAR LA CALIDAD Y SEGURIDAD DE SUS PRESTACIONES. COMPETENCIAS SOBRE SANIDAD: SUFICIENTE ACREDITACIÓN DE LA CONCURRENCIA DEL PRESUPUESTO HABILITANTE (STC 139/2016), ADECUADO EJERCICIO DE LAS COMPETENCIAS ESTATALES. VOTOS PARTICULARES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/11/pdfs/BOE-A-2017-9657.pdf>

- SENTENCIA 99/2017, DE 20 DE JULIO DE 2017. CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA 766-2013. PLANTEADO POR EL GOBIERNO VASCO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO 1506/2012, DE 2 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE REGULA LA CARTERA COMÚN SUPLEMENTARIA DE PRESTACIÓN ORTOPROTÉSICA

DEL SISTEMA NACIONAL DE SALUD Y SE FIJAN LAS BASES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS IMPORTES MÁXIMOS DE FINANCIACIÓN EN PRESTACIÓN ORTOPROTÉSICA. COMPETENCIAS SOBRE SANIDAD: CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PRECEPTOS REGLAMENTARIOS QUE AFECTAN A LA CARTERA COMÚN DE SERVICIOS DEL SISTEMA NACIONAL DE SALUD.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/11/pdfs/BOE-A-2017-9658.pdf>

- SENTENCIA 100/2017, DE 20 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 6199-2013. INTERPUESTO POR EL GOBIERNO VASCO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO-LEY 1/2013, DE 25 DE ENERO, POR EL QUE SE PRORROGA EL PROGRAMA DE RECALIFICACIÓN PROFESIONAL DE LAS PERSONAS QUE AGOTEN SU PROTECCIÓN POR DESEMPLEO Y SE ADOPTAN OTRAS MEDIDAS URGENTES PARA EL EMPLEO Y LA PROTECCIÓN SOCIAL DE LAS PERSONAS DESEMPLEADAS. COMPETENCIAS SOBRE EMPLEO: NULIDAD DEL PROGRAMA DE RECALIFICACIÓN PROFESIONAL DE QUIENES AGOTEN SU PROTECCIÓN POR DESEMPLEO, ASÍ COMO DE SU PRÓRROGA, Y DE LA HABILITACIÓN A ÓRGANOS DIRECTIVOS MINISTERIALES PARA EL DESARROLLO REGLAMENTARIO DEL DECRETO-LEY. VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/11/pdfs/BOE-A-2017-9659.pdf>

- SENTENCIA 101/2017, DE 20 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 2043-2014. INTERPUESTO POR EL GOBIERNO DE CANARIAS EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY 27/2013, DE 27 DE DICIEMBRE, DE RACIONALIZACIÓN Y SOSTENIBILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL. COMPETENCIAS SOBRE RÉGIMEN LOCAL, AUTONOMÍA FINANCIERA Y LOCAL, RESERVA DE LEY ORGÁNICA: PÉRDIDA SOBREVENIDA PARCIAL DE OBJETO DEL RECURSO; INTERPRETACIÓN CONFORME DE LOS PRECEPTOS LEGALES RELATIVOS A LOS PLANES PROVINCIALES DE OBRAS Y SERVICIOS Y LA ASUNCIÓN POR LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE COMPETENCIAS MUNICIPALES EN EDUCACIÓN (SSTC 41/2016 Y 111/2016). VOTO PARTICULAR.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/11/pdfs/BOE-A-2017-9660.pdf>

- SENTENCIA 102/2017, DE 20 DE JULIO DE 2017. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 857-2016. INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA 7/2015, DE 14 DE MAYO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 3/2008, DEL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES DEL DEPORTE. COMPETENCIAS SOBRE DEPORTES Y RELACIONES INTERNACIONALES: NULIDAD DEL PRECEPTO LEGAL QUE ATRIBUYE A UN ÓRGANO AUTONÓMICO LA POTESTAD DE ESTABLECER CONVENIOS Y ACUERDOS CON ESTADOS MIEMBROS DE LA UNIÓN EUROPEA SOBRE EQUIPARACIÓN DE PROFESIONES DEPORTIVAS (STC 228/2016).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/08/11/pdfs/BOE-A-2017-9661.pdf>

## 2. TRIBUNAL SUPREMO.

### 2.1. SENTENCIAS SALA DE LO CIVIL:

Por Juan José Jurado Jurado, Registrador de la Propiedad:

- S.T.S. 455/2017.- 18-7-2017. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **SOCIEDADES DE CAPITAL.- ADMINISTRADORES DE HECHO. ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD POR DEUDAS POSTERIORES A LA CAUSA DE DISOLUCIÓN (ART. 367.1 EN RELACIÓN CON EL 363.1-E-).** NACIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR POR DESPIDO. SOCIEDADES. ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES DE HECHO POR DEUDAS POSTERIORES AL ACAECIMIENTO DE LA CAUSA DE DISOLUCIÓN (ARTÍCULO 367.1 EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 363. 1 -E-): SE HACE EXTENSIVA A LOS MISMOS CUANDO ACTÚAN CON LAS MISMAS FACULTADES Y ATRIBUCIONES QUE LOS DE DERECHO. INDEMNIZACIÓN POR DESPIDO: SU NACIMIENTO TIENE LUGAR, NO CON EL CONTRATO DE TRABAJO, SINO CUANDO EL DESPIDO ES DECLARADO JUDICIALMENTE IMPROCEDENTE Y LA EMPRESA OPTA POR LA NO READMISIÓN, Y AQUÍ ES POSTERIOR A LA CAUSA DE DISOLUCIÓN., SIENDO INDIFERENTE QUE LAS DEUDAS DE LA SOCIEDAD SEAN COMERCIALES O LABORALES.

<http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&databaseMatch=TS&reference=8113088&links=&optimize=20170803&publicInterface=true>

**3. SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LOS REGISTRADORES.** *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad. (Solo aparecen en el Boletín publicado en la Intranet Colegial).*

**3.1. SENTENCIAS DE JUZGADOS Y AUDIENCIAS PROVINCIALES EN JUICIOS VERBALES.** *Por Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad.*

- S.A.P. MADRID 41/2017.- 25-5-2017.

**3.2. COMENTARIOS A LAS SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES.** *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad. (Solo aparecen en el Boletín publicado en la Intranet Colegial).*

- S.A.P. MADRID.- 25-5-2017.- TRANSMISIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.  
*(Acceso al comentario)*

**VIII. INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL.** *Por el Servicio de Estudios del Colegio de Registradores.*

- INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL. PRIMERA QUINCENA. AGOSTO DE 2017.
- INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL. SEGUNDA QUINCENA. AGOSTO DE 2017.

**IX. 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/>



**CANCELACION DE ANOTACION POSTERIOR TRAS LA CADUCIDAD DE LA ANTERIOR. COMENTARIO A LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO 427/2017, DE 7 DE JULIO.** *Álvaro José Martín Martín Registrador Mercantil de Murcia*

La Sala Primera del Tribunal Supremo acaba de dictar la **sentencia 427/2017, de 7 de julio**, en la que aborda, por primera vez de forma directa, la calificación registral de los mandamientos cancelatorios de anotaciones de embargo incluidas en la certificación registral de dominio y cargas (art. 656.1.2º L.E.C.) con el carácter de posteriores a la que protege el procedimiento a que dicha certificación se incorpora si, cuando se solicita del Registro de la Propiedad que inscriba la adjudicación acordada en dicho procedimiento (art. 673 L.E.C.) y, especialmente, la cancelación de esas anotaciones posteriores que aparecían en la certificación registral (art. 674 L.E.C.) está caducada la anotación anterior.

La sentencia se ocupa también de cuestiones relacionadas con la notificación de la calificación negativa y el plazo para presentar la demanda de juicio verbal que no son objeto de este comentario.

Se trata de una sentencia dictada en el contexto de un juicio verbal contra la calificación de la registradora que había denegado la cancelación de varias anotaciones de embargo posteriores a la que beneficiaba al demandante por haber caducado ésta cuando se presenta el mandamiento cancelatorio.

**Supuesto de hecho.**

No contiene la sentencia una relación de las circunstancias del caso concreto, a excepción de lo que menciona el F.D. Quinto que más adelante transcribo, y en cuanto se refiere a la materia objeto de este comentario. No consta el desarrollo de las actuaciones que arrancan con la anotación preventiva de embargo después caducada; si se expidió o no certificación de dominio y cargas y en qué fecha; si se practicaron o no las notificaciones previstas en el art. 659 L.E.C. y si en dicha certificación aparecían o no las anotaciones de embargo que ahora se pretende cancelar; si a su vez se expidió certificación de dominio y cargas para esos otros procedimientos y si en ellas aparece o no la anotación caducada; si llegó a producirse el remate de la finca en alguno o todos esos procedimientos y si en ese momento estaba todavía vigente o no la anotación caducada; tampoco sabemos cuándo se presenta el documento calificado en el Registro ni el contenido de la nota de calificación cuyo sostenimiento o revocación constituye el objeto específico de este tipo de procedimiento. Obviamente el tribunal tiene a la vista el contenido de las actuaciones y forma su convicción con arreglo a lo que resulta de ellas, pero en este caso no ha considerado necesario reflejarlo en el texto de la sentencia, tal vez porque al haber estimado la sentencia de la Audiencia sometida a casación que la de-

manda de juicio verbal había sido presentada fuera de plazo, revocando por ello la sentencia de instancia, el TS centra el foco en esa cuestión, explicando con detalle cómo y cuándo se notifica la calificación denegatoria y casa la sentencia por entender que la demanda de juicio civil se interpuso dentro de plazo, dando la razón al JPI.

### **Doctrina sobre la cancelación de anotaciones posteriores a la caducada.**

La doctrina de la sentencia es la siguiente:

F.D.QUINTO:

*“Para la resolución del tema debatido hemos de acudir a la doctrina sentada por esta sala en su sentencia n.º 282/2007, de 12 de marzo (RJ 2007, 2581), que ha sido reiterada por la n.º 88/2015, de 23 de febrero, pues dicha doctrina -pese a que su formulación se hizo en relación con la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 ha de ser mantenida con arreglo a las disposiciones de la actual LEC 2000, especialmente sus artículos 656, 659 y 674.”*

*Dicha doctrina reconoce una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes (artículo 656 LEC). Dicha certificación acreditativa de los derechos y cargas que afectan al inmueble sobre el que se ha iniciado la ejecución, persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (que se calcula deduciendo su importe del avalúo); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y c) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante, los cuales quedarán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos.*

*La expedición de dicha certificación, sin duda, ha dado lugar a la extensión de nota marginal en la hoja registral a efectos de publicidad; y la existencia de la ejecución es comunicada a los titulares de derechos que figuren en asientos posteriores al del derecho del ejecutante (artículo 659.1 LEC), todo lo cual no se ha cuestionado por las partes.*

*En consecuencia puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior -como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante- no modifica dicha situación.*

*En el mismo sentido sobre la eficacia de la fecha de expedición de la certificación de cargas cabe citar la sentencia de esta sala n.º 1097/1994, de 5 diciembre (RJ 1994, 9408).*

*En definitiva, la aprobación del remate y la adjudicación conlleva como efecto propio la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores, que carecen de preferencia sobre la que servía de apoyo a la ejecución, pues la anotación de embargo que beneficiaba al ejecutante ha causado estado y producido su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes.*

*Por ello, tras la estimación del recurso de casación, ha de ser confirmada la sentencia dictada en primera instancia”.*

## Novedad de la sentencia.

Puede sorprender que haya empezado este comentario diciendo que es la primera vez que el Tribunal Supremo se ocupa del asunto existiendo las sentencias que cita el fundamento jurídico transcrita. Pero es que hasta este momento no se había enjuiciado la forma de proceder el registrador porque todas las sentencias dictadas habían recaído en procedimientos ordinarios seguidos entre las partes interesadas (los protegidos por la anotación caducada y los beneficiados por la caducidad) sin que se cuestionara la calificación registral negativa.

El caso que nos ocupa presenta la singularidad de que, pese a tratarse de un juicio verbal (art. 328 L.H.), se demanda a la registradora y a los interesados en que se mantenga la calificación negativa, lo que no deja de ser atípico porque esos otros interesados carecen de poder de disposición sobre el objeto del pleito, ya que, por su propia naturaleza, no pueden transigir sobre él: solo el registrador puede allanarse y firmar el asiento.

## Doctrina de la DGRN aplicada en los Registros de la Propiedad a este caso.

La Dirección General de los Registros y del Notariado sigue una doctrina, múltiples veces aplicada, que, al enfrentarse a este problema, distingue la cuestión relativa a los límites de la calificación registral (**I**) de la cuestión relativa a los efectos que la anotación de embargo, la certificación de dominio y cargas y la caducidad surten respecto de anotaciones posteriores (**II**).

Tomando como base la última Resolución dictada sobre esta cuestión de la que tengo noticia, que es la de 11 de enero de 2017, (B.O.E. 31 de enero de 2017) se puede señalar que la doctrina que aplica, teniendo en cuenta y con expresa referencia a las dos sentencias antes citadas de 2007 y 2015 resuelve las dos cuestiones de la siguiente forma:

**(I) El registrador no puede proceder a la cancelación de las anotaciones posteriores:** “2. *Este Centro Directivo ha reiterado que las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular; y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.º del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002). De otro modo: caducada la anotación, como acontece en el caso, no es posible obtener el traspase de prioridad en detrimento de las cargas posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria sólo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (Resolución de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) ”*

**(II) Ello no impide ni prejuzga el resultado de las acciones que el interesado en que dichas cancelaciones se produzcan interponga contra los interesados en que no se produzcan.**

Lo que sucede es que esto no puede ser dilucidado ni en el recurso gubernativo ni en el juicio verbal, porque la calificación es correcta:

“ *No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo el actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos*

66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías o por el procedimiento declarativo que corresponda.

De aquí que, sin perjuicio de las Sentencias del Tribunal Supremo que el recurrente cita en su escrito [que son precisamente las sentencias n.º 282/2007, de 12 de marzo y 88/2015, de 23 de febrero], deban distinguirse adecuadamente los distintos planos que entran en juego en la situación de hecho. Por un lado, es indudable que el juego del tiempo produce la caducidad de la anotación preventiva de embargo no prorrogada de conformidad con las previsiones del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que desde ese momento deja de producir efectos registrales (artículo 97 de la Ley Hipotecaria en relación a los artículos 206.13.º y 353 de su Reglamento). Por otro lado, quien considere que su posición jurídica es perjudicada por los pronunciamientos del Registro puede acudir a los tribunales de Justicia para que en el procedimiento que corresponda y con intervención de las personas interesadas se pueda contender sobre la eficacia del acto denegado (vid. artículo 328 in fine de la Ley Hipotecaria). Lo que no puede pretenderse es que se lleve a cabo la cancelación de una situación jurídica anotada, la anotación letra B, protegida por los pronunciamientos registrales (artículos 1, 17 y 20 de la Ley Hipotecaria), en un procedimiento como el presente que no tiene más objeto que el de determinar si la calificación del registrador es conforme a derecho y en el que no es parte el eventual perjudicado por la solicitud (artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria y 174 y 175 de su Reglamento).

Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes «Vistos». En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria)».

#### **Critica de la sentencia en cuanto a este extremo.**

De acuerdo con la sentencia, el registrador debió cancelar esas anotaciones de embargo posteriores a la caducada por cumplirse (se sobreentiende) los requisitos que en las sentencias 282/2007, de 12 de marzo y 88/2015, de 23 de febrero se señalaron como esenciales: la anotación después caducada estaba vigente cuando se expide la certificación; en dicha certificación constan las anotaciones que se pretenden cancelar, habiendo sido notificados sus titulares; el procedimiento culmina con la ejecución del bien a alguien que adquiere confiando en el contenido de dicha certificación que fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble y cualquier alteración posterior -como puede ser la caducidad.

La doctrina reciente de la DGRN sobre esta cuestión aparece recogida en lo esencial en las páginas 349 a 384 de mi obra “Última jurisprudencia sobre calificación registral del documento judicial” publicada en la colección Cuadernos de Derecho Registral (2015) en las que también hice referencia a las sentencias de 2007 y 2015. En los vistos de la Resolución de 11 de enero de 2017, antes transcrita, se citan como precedentes las Resoluciones de 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 3 y 12 de junio y 7 de agosto de 2014, 28 de enero, 22 de abril, 29 de mayo, 25 y 29 de junio, 8 y 17 de septiembre, 16 de octubre y 13 y 19 de noviembre de 2015 y 18 de enero, 24 de junio y 22 de noviembre de 2016) resultando en definitiva que la caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, pero no el registrador y en el que el juez se pronuncia sobre tal extremo en particular.

En mi opinión la sentencia de 7 de julio de 2017 es desafortunada al revocar la calificación registral ordenando que se cancelen esas anotaciones posteriores. Hubiera sido más acertado mantener la calificación y remitir a las partes al juicio ordinario correspondiente. La diferencia esencial entre ambos procedimientos estriba en que en ese juicio ordinario (el aludido en el último párrafo del art. 328 L.H en que no puede ser parte el registrador) se pueden ventilar las cuestiones relativas a las circunstancias concurrentes en cada caso, valorando la buena o mala fe de todos los intervenientes; por qué no se prorrogó oportunamente la anotación de embargo; si el retraso en la presentación de la documentación ante el Registro de la Propiedad se debe a desidia del interesado, a imponderables o incluso (como tantas veces ha pasado) al interés del comprador de guardarse el documento hasta que prescriba el plazo para liquidar los impuestos correspondientes a la adquisición de la finca; en fin, todas las cuestiones que no puede valorar el registrador de la propiedad al calificar porque no es su papel ni el procedimiento registral se lo permite.

Ciertamente no existe una posición doctrinal unánime sobre la forma de salvar la falta de armonía entre el carácter indefinido del embargo cuyos efectos comienzan cuando se decreta y subsisten hasta que se levanta por haber concluido el procedimiento (con o sin éxito) o por acordarlo el juez y el carácter temporal de su anotación registral.

En mi obra citada más arriba (páginas 391 y 392) propugnaba, como forma de evitar en parte que surja el problema, una reforma legislativa para que el plazo de caducidad de las anotaciones practicadas por mandato judicial se cuente desde el último asiento practicado en el folio de la finca por orden del órgano judicial que esté entendiendo del procedimiento, siempre que presuponga que el mismo sigue vivo, de forma que al extender el asiento se pondría nota expresiva del cambio de fecha de caducidad al margen de la anotación practicada.

Como tantas veces la experiencia demuestra que no hay soluciones mágicas. En nuestro ordenamiento existió una norma reglamentaria que prácticamente consagró la perpetuidad registral de las anotaciones judiciales prorrogadas. Decía (en realidad sigue diciendo) el párrafo 2º del artículo 199 del Reglamento Hipotecario que: *“Las anotaciones preventivas ordenadas por la autoridad judicial no se cancelarán por caducidad después de vencida la prórroga establecida en el artículo ochenta y seis de la Ley hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas”*.

Lo que sucedió es que se llenó el Registro de asientos que publicaban procedimientos terminados hace decenios sin haber llegado a nada y que, por múltiples razones, resultaban muy difíciles de cancelar, con el consiguiente perjuicio para los dueños de las fincas, para quienes otorgan préstamos con su garantía y, en general para el tráfico jurídico, razón por la cual el legislador tuvo que poner fin a dicha perniciosa situación (aunque sin efecto retroactivo) modificando la redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, precisamente en la Disposición final novena 2. de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil: "Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos." Cabe extraer la consecuencia de que el legislador no quiere que se prolongue indefinidamente la vigencia de asientos que por su propia naturaleza son provisionales. Por otro lado es también verdad y así lo han defendido autores de gran solvencia como Rafael Rivas Torralba que, con cita de opiniones igualmente solventes, se ocupa de la cuestión tanto en su clásica obra Anotaciones de Embargo (cito por la edición del Colegio de Registradores de 2006, páginas 652 y siguientes), como en la recién aparecida Aspectos Registrales del Proceso de Ejecución (3ª edición, Ed. Wolters Kluwer, 2017, páginas 626 y siguientes) advirtiendo de que la equiparación de la caducidad de la anotación con la ausencia de anotación puede producir efectos materialmente injustos, como puede ser que el adquirente del bien en un procedimiento correctamente tramitado pueda verse obligado a demandar a los titulares de anotaciones

posteriores por un pequeño retraso en la presentación de los documentos ante el Registro, por lo que propone diferentes alternativas en función de lo acontecido en cada caso.

En relación con estas opiniones debo advertir que la doctrina de la DGRN antes citada experimentó una importante modificación a partir de la Resolución de 28 de julio de 1989 (B.O.E. de 25 de agosto de 1989) en el sentido de reconocer que el mandamiento cancelatorio de anotaciones posteriores dimanante del procedimiento en que se toma la anotación caducada conserva plena virtualidad y eficacia, pese a haber sido presentado al Registro de la Propiedad después de dicha caducidad siempre que la transmisión de la finca, derivada del procedimiento se haya inscrito antes de que se produjera dicha caducidad.

En palabras de dicha resolución, que modificó la doctrina anterior y que ha sido ulteriormente reiterada:

*“2. Inscrita la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabajado en garantía de su efectividad, se consuma la virtualidad de la anotación y de ahí que el Artículo 206-2º del Reglamento Hipotecario disponga su cancelación; la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación y, por eso, las cargas y gravámenes posteriores que habían sido registrados sin perjuicio de los derechos del anotante (artículo 71 de la Ley Hipotecaria), no sólo no se liberan de aquella restricción, sino que sufren el pleno desenvolvimiento de la misma, esto es, la subordinación respecto de la enajenación judicial alcanzada, lo que determina la extinción de tales cargas y la consiguiente cancelabilidad de los asientos respectivos, si se observaron en el proceso de ejecución todos los trámites legalmente previstos en garantía de las mismas. Así pues, con la inscripción de la enajenación judicial subsiste registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre esas cargas posteriores, y por ello es indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquél, conforme a los Artículos 1.518 de la Ley de Enjuicio civil; 1, 17, 40, 79, 83, 84, 131-7.a y 133-2º de la Ley Hipotecaria; y 175-2º y 233 del Reglamento Hipotecario, si en él consta el cumplimiento de los trámites aludidos”.*

Por otro lado hay algunas objeciones que cabe hacer sobre la doctrina de las tres sentencias y que, en mi opinión, abogan por rechazar en términos generales la afirmación de que el contenido de la certificación de dominio y cargas “fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior -como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante- no modifica dicha situación”:

1. Falta una declaración legal que permita sostener dicha afirmación en términos que no se puedan contradecir. Por el contrario, además de los artículos de la L.E.C y de la Ley y el Reglamento Hipotecarios que se citan en las resoluciones más arriba transcritas, debe tenerse en cuenta que la misma Ley Hipotecaria dice con toda claridad que las anotaciones se extinguieren por caducidad (artículo 77 L.H.) y que “cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera” (artículo 97 L.H.). Y es una norma aplicable a todo tipo de anotaciones.

2. En el mismo sentido, la jurisprudencia del Tribunal Supremo dice en la Sentencia núm. 1212/2006 de 21 noviembre (R-8079) que: “No se discute que la anotación preventiva del embargo caducó por el transcurso de cuatro años sin solicitar prórroga de la misma, conforme al art. 86 de la Ley Hipotecaria. Al haber caducado, la anotación preventiva de embargo no puede surtir los efectos jurídicos que le resultan propios, tanto en lo relativo a la publicidad como a la preferencia o rango, de modo que operada la cancelación de la anotación, sea por error o por caducidad (como es el caso), desaparece del Registro de la Propiedad la constatación de la existencia del procedimiento y, con ello, la preferencia registral de que gozaba el embargo”.

3. La nueva redacción de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a partir de la Ley 42/2015 relativiza la importancia del contenido de la certificación de dominio y cargas en la medida en que se prevé su permanente actualización en el artículo 656.2 y, especialmente, en el artículo 667.2 al decir que “2. El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas

que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta". Lo que significa que desde el punto de vista del interesado en participar en la subasta del bien embargado no cabe sostener que pueda ampararse en el contenido de la certificación registral en todo lo que resulte modificado por esa información más actualizada.

4. Por último la aplicación de la doctrina indicada se vuelve imposible si en los procedimientos que motivaron las anotaciones posteriores a la caducada consta la correspondiente certificación de dominio y cargas y en la misma no aparece la anterior por haber caducado antes de su expedición. En tal caso no podría sostenerse que la certificación congela el historial de la finca al ser distinto el contenido de cada una (e incompatible a estos efectos).

### **Consideración final.**

Hay un argumento sobre el enfoque que debe darse a esta cuestión que guarda estrecha relación con el papel del Registro de la Propiedad y del registrador en el mantenimiento de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, que es esencial para el desarrollo económico.

Sin desconocer la importancia de que las sentencias se ejecuten y de que las legítimas expectativas de quien acude a una subasta judicial y ofrece su dinero para comprar un inmueble reciba lo que pagó en las condiciones pactadas es lo cierto que el ordenamiento jurídico tiene previstas las fórmulas precisas para que esos derechos no se desconozcan mediante el mecanismo de la prórroga, que en la última redacción de la L.E.C. antes transcrita puede renovarse tantas veces como sea necesario, pero hay que hacerlo. Incluso he expuesto que basta que el rematante inscriba su adquisición dentro de la vigencia de la anotación que le protege para que mantenga su virtualidad cancelatoria.

Parece sin embargo desproporcionado que, sin una declaración clara y terminante de la Ley al respecto, se reconozca una eficacia cancelatoria de anotaciones posteriores a una anotación caducada, por el mero hecho de haberse expedido certificación de cargas.

No se trata de una cuestión entre la legislación procesal y la registral. Al menos no es esto lo esencial porque en los casos resueltos en las sentencias que cita la que comento lo que se discute es la prevalencia entre anotaciones de embargo ordenadas por distintos juzgados, que han podido desembocar en diferentes ventas judiciales, siendo igualmente atendibles los derechos de los respectivos adquirentes.

Una doctrina que atribuya con carácter general una eficacia cancelatoria indefinida a un mandamiento derivado de un procedimiento que debiendo haber causado prórroga del asiento registral no lo hizo (cabría sostener que, una vez expedida la certificación, la prórroga es innecesaria siguiendo la lógica del razonamiento) y que puede ser presentado en cualquier momento, hayan pasado los años que hayan pasado, y, sin un asidero registral vigente, surtir efectos cancelatorios, no creo que deba mantenerse.

Y, en todo caso, siempre que sea necesario para decidir sobre la buena o mala fe de los intervenientes; sobre la forma en que deben equilibrarse sus distintos intereses y resolver de la forma más justa y equitativa conflictos de esta naturaleza parece que es el procedimiento judicial el llamado, el único llamado a intervenir.

Por eso creo que la calificación registral no debió ser revocada en este caso.



**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. HERENCIA. CONFLICTO DE INTERESES. ¿PUEDE LA TITULAR DE LA PATRIA POTES-TAD, COMO CONSECUENCIA DEL FALLECIMIENTO DE SU CÓNYUGE, ACEPTAR LA HE-REN-CIA EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD, SIN NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN JUDICIAL Y SUBROGAR A SUS HIJOS COMO DEUDORES EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO QUE GRAVA LA VIVIENDA HEREDADA, CUANDO ELLA CONSTA COMO DEUDORA SOLIDARIA EN LA INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA SOBRE DICHA FINCA?**

Se presenta escritura de aceptación y adjudicación de herencia de un causante que fallece intestado dejando dos hijos menores de edad y cónyuge.

En la escritura la esposa del causante actuando por sí y en representación de sus dos hijos menores de edad acepta pura y simplemente la herencia y subroga a sus hijos como deudores en el préstamo hipotecario que grava la vivienda inventariada. La viuda, según consta de la inscripción de hipoteca, es deudora solidaria del préstamo en el que subroga a sus hijos menores de edad como deudores.

¿La titular de la patria potestad precisa autorización judicial para aceptar la herencia en representación de sus hijos pura y simplemente?

¿Puede la madre subrogar a sus hijos menores de edad como parte deudora de un préstamo del que ella es deudora solidaria sin que intervenga un defensor judicial?

**Artículo 166 Código Civil**

Los padres no podrán renunciar a los derechos de que los hijos sean titulares ni enajenar o gravar sus bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales, objetos preciosos y valores mobiliarios, salvo el derecho de suscripción preferente de acciones, sino por causas justificadas de utilidad o necesidad y previa la autorización del Juez del domicilio, con audiencia del Ministerio Fiscal.

Los padres deberán recabar autorización judicial para repudiar la herencia o legado deferidos al hijo. Si el Juez denegase la autorización, la herencia sólo podrá ser aceptada a beneficio de inventario.

---

<sup>1</sup> El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

No será necesaria autorización judicial si el menor hubiese cumplido dieciséis años y consintiere en documento público, ni para la enajenación de valores mobiliarios siempre que su importe se reinvierta en bienes o valores seguros

Unánimemente se señala que para la aceptación pura y simple de los bienes de un menor por sus padres no es necesaria autorización judicial. Ahora bien, ante el conflicto de intereses que supone que la madre subrogue a sus hijos menores en el préstamo hipotecario de la que ella es deudora solidaria, se hace necesario el nombramiento de un defensor judicial.

## **2. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. AMPLIACIÓN DEL MISMO. ACUMULACIÓN DE PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXISTIENDO ASIENTOS INTERMEDIOS. TRACTO SUCESIVO. CONVERSIÓN EN EJECUTIVO DE EMBARGO PREVENTIVO.**

Constan practicadas las siguientes anotaciones:

Anotación preventiva de embargo letra A a favor de una comunidad de propietarios en virtud de procedimiento ejecución de títulos no judiciales.

Anotación preventiva de embargo letra B a favor del Ayuntamiento.

Anotación preventiva de embargo letra C a favor de la misma comunidad de propietarios decretada en un procedimiento de medidas cautelares.

Anotación preventiva de embargo letra D a favor del Ayuntamiento.

Se presenta ahora el mandamiento que motivó la anotación letra A junto con testimonio de decreto por el que se dispone la acumulación de un procedimiento de ejecución al que motivó la anotación letra A así como la ampliación del embargo en ciertas cantidades junto con mandamiento de adición en el que se hace constar que se adiciona el mandamiento que motivó la anotación letra A y que se amplía el embargo hasta ciertos importes.

La suma total hasta la que se amplía el embargo según el mandamiento adicional es parecida a la resultante de las sumas de los importes de las anotaciones A y C el importe por el que se acuerda ampliar el embargo en el decreto que se acompaña.

Calificado negativamente por no acreditarse si las cantidades hasta las que se ordena que se amplíe el embargo se trata de intereses y costas devengados por la ejecución o de nuevos vencimientos de la obligación que determinó el embargo se aporta mandamiento adicional y aclaratorio a la nota de calificación en el que se hace constar que la anotación que debe ampliarse es la anotación letra C tomada como consecuencia del procedimiento de medidas cautelares por el que se practicó dicha anotación, se indican los importes de la ampliación y se hace constar que se los importes ampliados se corresponden a nuevos vencimientos de la misma obligación.

La anotación letra C se practicó en virtud de un procedimiento de medidas cautelares seguido en otro juzgado. ¿Es posible hacer constar la ampliación sin que se aporte testimonio de la resolución de la que resulte la conversión del procedimiento de medidas cautelares en el procedimiento que se acumula con el que motivó la anotación letra A? Si se hace constar la ampliación directamente sin modificación del procedimiento por no acreditarse el cambio de procedimiento el asiento a practicar sería nota marginal pero si se hace constar la conversión del procedimiento de medidas en cautelares en un ejecutivo y la acumulación posterior de éste al que motivó la letra A ¿no habría que hacerlo constar por medio de anotación que motivaría prórroga de la anotación letra C?

¿Es suficiente con que el mandamiento indique que la ampliación viene motivada por nuevos vencimientos de la misma obligación motivó la anotación letra C?

Ante todo se plantea la necesidad de que se aclare a qué responden "los nuevos vencimientos", si realmente son nuevos intereses devengados, o bien nuevas cuotas devengadas por los gastos de la comunidad de propietarios, dado que éstas serían obligaciones distintas y por tanto deberían ser objeto de una nueva anotación preventiva de embargo.

Se señala que además la pretensión de acumular procedimientos no puede suponer saltarse el principio de trato sucesivo, y existen anotaciones intermedias en el Registro.

En cuanto a la conversión de la anotación cautelar en ejecutivo, no consta en el Registro, y sería Juzgado competente para ello, aquél ante el que se siguen las actuaciones que motivaron el embargo cautelar.

# INFORMACIÓN JURÍDICA

# Y ACTUALIDAD EDITORIAL

PRIMERA QUINCENA DE AGOSTO DE 2017



## PUBLICACIONES PERIÓDICAS

- ▶ **Revista de Actualidad Civil**  
Número 7-8
- ▶ **Nueva Revista Española de Derecho del Trabajo**  
Número 199
- ▶ **Revista Española de Derecho Administrativo**  
Número 184

# PUBLICACIONES PERIÓDICAS

INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL • PRIMERA QUINCENA AGOSTO • 2017

1

## COLECCIÓN CIVIL

Director: *Xavier O'Callaghan Muñoz*

# ACTUALIDAD **civil**

REVISTA JURÍDICA DE DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA CIVIL, MERCANTIL Y PROCESAL



Edición electrónica:  
<http://smarteca.es>

NÚMERO 7-8

JULIO-AGOSTO DE 2017

### A FONDO

El interés superior del menor  
y el derecho del niño  
a ser escuchado

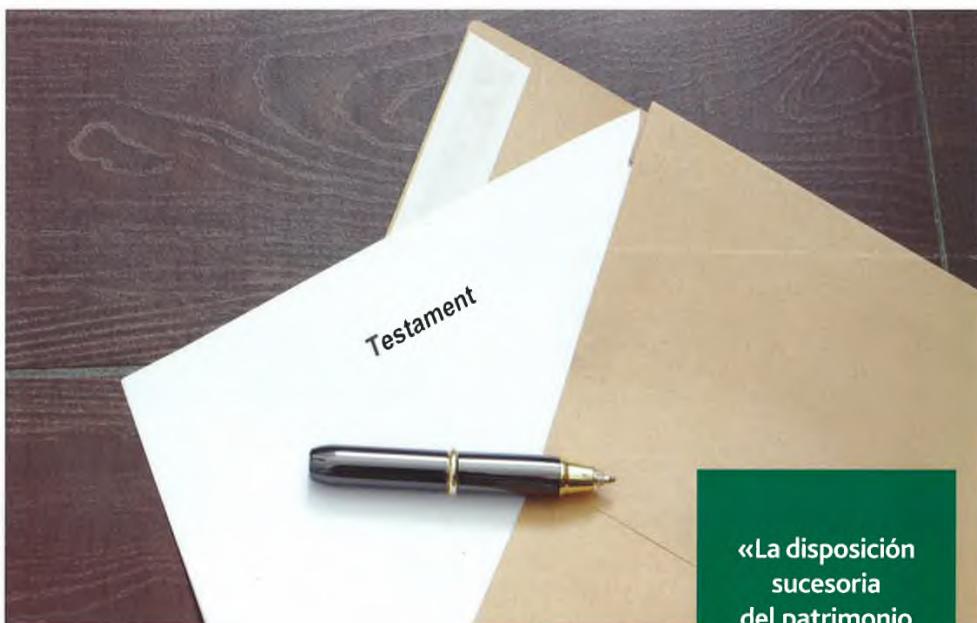
### ESTUDIO DE

### JURISPRUDENCIA

Exhaustividad, preclusión de  
alegaciones y cosa juzgada en  
relación a las cláusulas abusivas

### A FONDO

La resolución alternativa  
de litigios de consumo en  
el ámbito de los servicios  
esenciales



Wolters Kluwer

## Sumario

ACTUALIDAD

civil

N.º 7-8 • JULIO-AGOSTO 2017

## PERSONA Y DERECHOS

## A Fondo

El interés superior del menor y el derecho del niño a ser escuchado <i>Paula Sánchez de León Guardiola y Francisco-Javier Company Carretero</i> .....	4
Efectos de la privación de la patria potestad. Referencia al régimen de visitas <i>M.ª del Carmen Peral López</i> .....	16

## Estudio de Jurisprudencia

Las cargas derivadas del traslado de un menor de edad como consecuencia del ejercicio del derecho de visitas por el progenitor no custodio: análisis jurisprudencial <i>Ramón Méndez Tojo</i> .....	30
--	----

## PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

## A Fondo

La resolución alternativa de litigios de consumo en el ámbito de los servicios esenciales <i>Abigail Quesada Páez</i> .....	42
--	----

## Estudio de jurisprudencia

Exhaustividad, preclusión de alegaciones y cosa juzgada en relación a las cláusulas abusivas. A propósito de las recientes resoluciones de la Audiencia Provincial de Palencia <i>José M.ª Roca Martínez</i> .....	56
---	----

## DERECHO DIGITAL

## A Fondo

La disposición sucesoria del patrimonio digital <i>Vanessa García Herrera</i> .....	64
--	----

## Última hora legislativa

Ley catalana sobre voluntades digitales en caso de fallecimiento o incapacidad <i>Carlos Fernández Hernández</i> .....	74
---	----

## El Buscador jurídico

Jurimetría: tecnología punta y su aplicación práctica en el sector legal <i>Maria José Molina García</i> .....	80
---	----

ACTUALIDAD

**civil**

Sumario

N.º 7-8 • JULIO-AGOSTO 2017

## DERECHO DE SUCESIONES

## A Fondo

- Derecho común versus derechos forales: estudio de la legítima y donaciones inoficiosas  
*David Muñoz Pérez, Francisco-Javier Company Carretero y Jesús Marí Farinós* ..... 84

## DERECHO GLOBAL Y COMPARADO

## A Fondo

- El tratamiento procesal del crédito refaccionario en el derecho del Estado de Florida  
*Raúl Sánchez Gómez* ..... 100

## LA SELECCIÓN DE XAVIER O'CALLAGHAN

- Discriminación entre la venta extrajudicial y la ejecución judicial del bien hipotecado al decidir sobre los efectos de la tercera subasta ..... 120

# REVISTA ESPAÑOLA DE DERECHO ADMINISTRATIVO

**Reglamento/acto administrativo: una dualidad necesitada de una cierta reconfiguración. La impugnación de las decisiones de la Administración: legitimación y causa,** *Juan Manuel Alegre Ávila y Ana Sánchez Lamela*

**La ley de reforma del régimen local de 2013: ¿Ha modificado realmente las competencias de los Municipios?,** *Concepción Barrera Rodríguez*

**Los efectos «ex tunc» de la anulabilidad,** *José Antonio Tardío Pato*

**El despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas: tensiones competenciales y competitivas en un país desvertebrado,** *Matilde Carlón Ruiz*

**Emergencias de salud pública y medicamentos,** *César Cierco Selra*

**Contratación pública e innovación tecnológica,** *Isabel Gallego Córcoles*

FUNDADOR Y PRIMER DIRECTOR  
**EDUARDO GARCÍA DE ENTERRÍA**

DIRECTOR  
**LORENZO MARTÍN-RETORTILLO BAQUER**

SECRETARIO  
**TOMÁS CANO CAMPOS**

INCLUYE LA REVISTA EN  
SOPORTE ELECTRÓNICO,  
**THOMSON REUTERS  
PROVIEW™**

**NÚM. 184**  
ABRIL-JUNIO 2017



CIVITAS



THOMSON REUTERS



## SUMARIO

## ESTUDIOS

JUAN MANUEL ALEGRE ÁVILA / ANA SÁNCHEZ LAMELAS

- REGLAMENTO/ACTO ADMINISTRATIVO: UNA DUALIDAD NECESITADA DE UNA CIERTA RECONFIGURACIÓN. LA IMPUGNACIÓN DE LAS DECISIONES DE LA ADMINISTRACIÓN: LEGITIMACIÓN Y CAUSA ..... 13

CONCEPCIÓN BARRERO RODRÍGUEZ

- LA LEY DE REFORMA DEL RÉGIMEN LOCAL DE 2013: ¿HA MODIFICADO REALMENTE LAS COMPETENCIAS DE LOS MUNICIPIOS? ..... 41

JOSÉ ANTONIO TARDÍO PATO

- LOS EFECTOS EX TUNC DE LA ANULABILIDAD ..... 75

MATILDE CARLÓN RUIZ

- EL DESPLIEGUE DE REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS: TENSIONES COMPETENCIALES Y COMPETITIVAS EN UN PAÍS DESVERTEBRADO ..... 109

CÉSAR CIERCO SEIRA

- EMERGENCIAS DE SALUD PÚBLICA Y MEDICAMENTOS ..... 147

ISABEL GALLEGOS CÓRCOLES

- CONTRATACIÓN PÚBLICA E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA ..... 193

## CRÓNICAS

AGUSTÍN GARCÍA URETA

- EL PARLAMENTO BRITÁNICO Y LAS PRERROGATIVAS DEL GOBIERNO ANTE EL BREXIT ..... 223



10	REDA 2017 • 184	
SEVERIANO FERNÁNDEZ RAMOS		
ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA VERSUS PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES .....		247
ALEJANDRA BOTO ÁLVAREZ		
OPORTUNISMO PROCESAL Y ABUSO DEL DERECHO: LA REACCIÓN PRECLUSIVA EN LA JURISPRUDENCIA ITALIANA .....		283
IMMA GARRÓS FONT		
EL CARÁCTER OBJETIVO DE LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL EN EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN ADMINISTRATIVA .....		295
CARLOS GARCÍA DE LA ROSA		
RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DEL ESTADO POR INFRACCIÓN DEL DERECHO DE LA UE EN LA LEY 40/2015, DE RÉGIMEN JURÍDICO DEL SECTOR PÚBLICO .....		319
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>		
CARLOS PADRÓS REIG		
RECENSIÓN AL LIBRO «AUTORIDAD EN LA REGULACIÓN, DIRECTRIZ CONSTITUYENTE» DE A. SÁNCHEZ BLANCO .....		341
PABLO GUERRERO VÁZQUEZ		
RECENSIÓN AL LIBRO «EL FRACASADO ÉXITO DEL ESTADO AUTONÓMICO» DE J. TUDELA ARANDA .....		345
ANA ISABEL PEIRÓ BAQUEDANO		
RECENSIÓN AL LIBRO «COMPRA CONJUNTA Y DEMANDA AGREGADA EN LA CONTRATACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO. UN ANÁLISIS JURÍDICO Y ECONÓMICO» DIRIGIDO POR P. VALCÁRCEL FERNÁNDEZ .....		351
LEONOR RAMS RAMOS		
RECENSIÓN AL LIBRO «TRADICIONES PENALES Y DERECHO PÚBLICO DE LA COMPETENCIA» DE MIGUEL CUERDO MIR .....		359
SARA MEDINA GONZÁLEZ		
RECENSIÓN AL LIBRO «CLAVES PARA LA MODERNIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA FUNCIONARIAL: LA COEXISTENCIA ORDENADA DE CUERPOS Y PUESTOS DE TRABAJO» DE J. CANTERO MARTÍNEZ .....		363

NUEVA REVISTA ESPAÑOLA DE  
**Derecho del Trabajo**

NÚM. 199 · JUNIO 2017

DIRECTORES

ALFREDO MONTOYA MELGAR  
ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO  
IGNACIO GARCÍA-PERROTE ESCARTÍN

Cuarenta años del Real Decreto-ley de Relaciones de Trabajo  
*Alfredo Montoya Melgar*

Las comunicaciones empresariales a la plantilla en situaciones de conflicto  
*Fco. Javier Calvo Gallego*

Protección del derecho a la propia imagen en el trabajo  
*Rosario Cristóbal Roncero*

El fomento de los planes de pensiones del sistema de empleo en el Reino Unido.  
Hacia una obligación empresarial, *Eva María Blázquez Agudo*

El final de la particular inclusión de las Mutuas... en la definición del contrato de  
gestión de servicios públicos sanitarios, *Francisco Requejo Gutiérrez*

La garantía juvenil: el difícil camino de la inserción laboral juvenil  
*M.º José Romero Rodena/Juan Luis García Ríos*

La solicitud de despido colectivo dentro del proceso concursal  
*Eduardo Enrique Taléns Visconti*

INCLUYE LA REVISTA EN  
SOPORTE ELECTRÓNICO,  
**THOMSON REUTERS  
PROVIEW™**



THOMSON REUTERS  
**ARANZADI**

## SUMARIO

## EDITORIAL

*ALFREDO MONTOYA MELGAR*

CUARENTA AÑOS DEL REAL DECRETO-LEY DE RELACIONES DE TRABAJO.....	15
--	----

## ESTUDIOS

*FRANCISCO JAVIER CALVO GALLEG*

LAS COMUNICACIONES EMPRESARIALES A LA PLANTILLA EN SITUACIONES DE CONFLICTO	
---	--

Employer communications to the staff during collective labour disputes.....	23
---	----

*ROSARIO CRISTÓBAL RONCERO*

PROTECCIÓN DEL DERECHO A LA PROPIA IMAGEN EN EL TRABAJO	
---	--

Self image protection at work .....	75
-------------------------------------	----

*EVA MARÍA BLÁZQUEZ AGUDO*

EL FOMENTO DE LOS PLANES DE PENSIONES DEL SISTEMA DE EMPLEO EN EL REINO UNIDO. HACIA UNA OBLIGACIÓN EMPRESARIAL	
---	--

The promotion of workplace pensions in United Kingdom. Toward an employer duty..	97
--	----

*FRANCISCO REQUEJO GUTIÉRREZ*

EL FINAL DE LA PARTICULAR INCLUSIÓN DE LAS MUTUAS COLABORADORAS CON LA SEGURIDAD SOCIAL EN LA DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS SANITARIOS.....	
--	--

119

*MARÍA JOSÉ ROMERO RODENAS Y JUAN LUIS GARCÍA RÍOS*

LA GARANTÍA JUVENIL: EL DIFÍCIL CAMINO DE LA INSERCIÓN LABORAL JUVENIL	
--	--

Youth Guarantee: the hard path on the youth work placement.....	135
---	-----





*EDUARDO ENRIQUE TALÉNS VISCONTI*

LA SOLICITUD DE DESPIDO COLECTIVO DENTRO DEL PROCESO CONCURSAL

The application of collective dismissal within bankruptcy process..... 163

## LEGISLACIÓN

*ROSARIO CRISTÓBAL RONCERO*

I. RESEÑAS DE LEGISLACIÓN..... 189

## JURISPRUDENCIA

### I. DERECHOS DE LOS TRABAJADORES

#### A) TUTELA DE DERECHOS FUNDAMENTALES

*JOSEP MORENO GENÉ*

DESIGUALDADES RETRIBUTIVAS ENTRE DIFERENTES FIGURAS DE PROFESORADO UNIVERSITARIO Y SU ADECUACIÓN A LA DIRECTIVA 1999/70/CE

STSJ Andalucía/Sevilla, de 19 octubre 2016 (AS 2016, 1660)..... 205

#### B) INDEMNIZACIÓN DE TRABAJADORES INTERINOS

*RICARDO LÓPEZ MOSTEIRO*

SOBRE INDEMNIZACIÓN A TRABAJADORES INTERINOS

STSJ Madrid, de 5 octubre 2016 (AS 2016, 1298)..... 215

#### C) REDUCCIÓN DE JORNADA

*ROSA M. GONZÁLEZ DE PATTO*

JORNADA, CONCILIACIÓN Y NECESIDADES EMPRESARIALES

SJS núm. 3 Santander, de 22 de marzo de 2016 (AS 216, 1504)..... 221

#### D) TRASLADO

*ISABEL MARÍA VILLAR CAÑADA*

LOS CRITERIOS DE PERMANENCIA EN EL PUESTO DE TRABAJO EN LOS PROCESOS DE MOVILIDAD FORZOSA

STSJ Andalucía/Sevilla, de 5 de octubre 2016 (AS 2016, 1677)..... 227

#### E) COMPLEMENTO SALARIAL

*OLGA FOTINOPOLOU BASURKO*

PROCEDIMIENTO DE CONFLICTO COLECTIVO, PIRATERÍA MARÍTIMA Y TRABAJO PRES-  
TADO A BORDO DE BUQUES

SJS núm. 8 de las Palmas de Gran Canaria, de 26 octubre 2016 (AS 2016, 1625)..... 237



## F) ESTIBADORES PORTUARIOS

*NOEMÍ SERRANO ARGÜELLO*

LA INDEBIDA MODIFICACIÓN DEL TIEMPO DE PRESENCIA POR CAMBIO DEL CONTROL DE DISPONIBILIDAD HORARIA DE LOS ESTIBADORES PORTUARIOS EN 15 MINUTOS.... 251

**II. EXTINCIÓN DEL CONTRATO**

## A) DESPIDO Y GRUPO DE EMPRESAS

*NÚRIA PUMAR BELTRÁN*

GRUPO DE EMPRESAS Y EL RECONOCIMIENTO DE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA ANTE LOS TRABAJADORES

SJS núm. 4 de sevilla, de 7 octubre 2016 (AS 2016, 1052) ..... 273

## B) FIJOS Y TEMPORALES

*PABLO BENLLOCH SANZ*

LA DISCUSITA APLICACIÓN DEL EFECTO HORIZONTAL DIRECTO DE LA DIRECTIVA 1990/70 EN EL CASO DE LA IGUALDAD DE TRATO ENTRE FIJOS Y TEMPORALES

STSJ del País Vasco, de 18 octubre 2016 (AS 2016, 146) ..... 281

**III. SENTENCIA DESTACADA***REBECA KARINA APARICIO ALDANA*

VEO ISLÁMICO Y RELACIÓN JURÍDICO LABORAL

SSTJUE de 14 marzo 2017 (TJCE 2017, 23 y TJCE 2017, 24) ..... 291

**CRÓNICAS***FRANCISCO JAVIER HIERRO HIERRO*

COMISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS ACUERDOS PACTO DE TOLEDO (SESIONES 16 A 20)

Commission de Suivi et Évaluation des Accords Pacte de Tolède (Sessions 16 à 20).... 307

**BIBLIOGRAFÍA****I. RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS***ALFREDO MONToya MELGAR*

RECENSIÓN AL LIBRO «REFLEXIONES SOBRE LA CONSIGNACIÓN EN LOS RECURSOS LABORALES», DE JOSÉ MARÍA RÍOS MESTRE.....

333

*IGNACIO GARCÍA-PERROTE ESCARTÍN*

RECENSIÓN AL LIBRO «TRABAJADOR EXPATRIADO Y SEGURIDAD SOCIAL», DE BELÉN ALONSO-OLEA GARCÍA .....

339



12 NREDIT 2017 • 199

R

*SERGIO GONZÁLEZ GARCÍA*

RECENSIÓN AL LIBRO «DERECHO DEL TRABAJO. TRANSFORMACIONES ANTE LA CRISIS», CAROLINA SAN MARTÍN MAZZUCONI (DIR.) ..... 345

*JUAN GIL PLANAS*

RECENSIÓN DEL LIBRO «CONTRATTO A TEMPO DETERMINATO E FORMA COMUNE DI RAPPORTO DI LAVORO DOPO IL JOBS ACT» DE ANTONIO PRETEROTI ..... 351

*PATRICIA NIETO ROJAS*

RECENSIÓN AL LIBRO «REDES EMPRESARIALES Y DERECHO DEL TRABAJO», DE W. SANGUINETI RAYMOND ..... 357

**II. INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA***CAROLINA SAN MARTÍN MAZZUCONI*

INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA ..... 363

**III. CRÓNICA**

PRESENTACIÓN DEL DICCIONARIO JURÍDICO DE LA REAL ACADEMIA DE JURISPRUDENCIA Y LEGISLACIÓN ..... 371

NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES ..... 375



# INFORMACIÓN JURÍDICA

# Y ACTUALIDAD EDITORIAL

SEGUNDA QUINCENA DE AGOSTO DE 2017



## PUBLICACIONES PERIÓDICAS

- Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil Número 104
- Revista de Aranzadi de Derecho Ambiental Número 37
- Revista Española de Financiación y Contabilidad Número 175
- Revista de Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías Número 44

# PUBLICACIONES PERIÓDICAS

INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL • SEGUNDA QUINCENA AGOSTO • 2017

1

## CUADERNOS CIVITAS DE JURISPRUDENCIA CIVIL

Prenda de crédito y tercera de mejor derecho  
Responsabilidad de distribuidoras y comercializadoras eléctricas  
Fotografía de terceros sacada de Facebook  
Nuevo paradigma del control de transparencia

Duración de arrendamiento de local • agrupación de interés urbanístico • moderabilidad de cláusula penal • derivados financieros • préstamos al consumo vinculados • contrato just in time • responsabilidad en los suministros eléctricos • derecho a la propia imagen • reconocimiento de complacencia • determinación tardía de paternidad • hipoteca de intereses moratorios • control de transparencia de cláusulas no negociadas • prenda de créditos y tercera de mejor derecho • prenda de créditos futuros • contribución de locales en propiedad horizontal • protección de los catálogos • retransmisión a través de cable local • cláusulas lesivas y sorpresivas • baremo indemnizatorio • aseguramiento de asistencia médica • sucesión y discriminación • responsabilidad del porteador • cantidades adelantadas en compraventa de vivienda • regreso entre codeudores solidarios

DIRECTOR

**RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO**

SECRETARIO

**ÁNGEL CARRASCO PERERA**

INCLUYE LA REVISTA EN  
SOPORTE ELECTRÓNICO,  
**THOMSON REUTERS**  
**PROVIEW™**

**NÚM. 104**

MAYO-AGOSTO 2017



CIVITAS



THOMSON REUTERS





## SENTENCIAS, RESOLUCIONES, COMENTARIOS

- 2762 COMENTARIO A LA STS DE 1 JUNIO 2016. *Sucesión hereditaria: sucesión intestada: inexistencia: derechos hereditarios de una prima hermana de la causante hija natural de un tío suyo por la previa renuncia a la herencia de los herederos testamentarios y el incumplimiento de la condición o carga por el segundo llamamiento: Vigencia en el momento de la apertura de la sucesión testamentaria del art. 943 CC, que no otorgaba a aquélla derechos hereditarios, y apertura de la sucesión intestada con posterioridad a la entrada en vigor de la CE y de la Disposición Transitoria Octava de la Ley 11/81: inaplicación del principio constitucional de igualdad o no discriminación por haberse agotado o consumado la dinámica sucesoria con la CE en vigor: aplicación de la normativa vigente en el momento del fallecimiento del causante.* Por Ibon Viteri Zubia ..... 15
- 2763 COMENTARIO A LA STS DE 15 DE JUNIO DE 2016. *Según la DT 3º B.3 LAU: extinción de los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea persona física que están sujetos al régimen de la LAU 1964. El concepto de jubilación a los efectos de esta norma.* Por Natalia Álvarez Lata ..... 33
- 2764 COMENTARIO A LA STS DE 15 DE JULIO DE 2016. *Impugnación de la paternidad matrimonial determinada por el reconocimiento de complacencia realizado por el marido de la madre.* Por Camino Sanciceña Asurmendi ..... 49
- 2765 COMENTARIO A LA STS DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2016. *Existencia de ilegalidades urbanísticas y el ámbito de la Ley 57/1968. Contratos nulos y aplicación de la Ley 57/68.* Por M.ª Teresa Carrancho Herrero ..... 75
- 2766 COMENTARIO A LAS SSTS DE 14 SEPTIEMBRE 2016. *Póliza de Seguro de Accidentes. La limitación de la cuantía indemnizatoria pactada en las condiciones particulares mediante un baremo indemnizatorio como cláusula limitativa de los derechos del asegurado.* Por Javier López y García de la Serrana ..... 103





- 2767** COMENTARIO A LAS SSTS DE 14 DE SEPTIEMBRE 2016. *Determinación de indemnizaciones para el caso de invalidez en un seguro de accidentes como consecuencia de accidentes de circulación. Carácter limitativo de la cláusula que establece un baremo para establecer el quantum indemnizatorio según el grado de invalidez declarado y debe aceptarse por el asegurado también en los seguros colectivos.* Por Jesús Almarcha Jaime ..... 129
- 2768** COMENTARIO A LA STS DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2016. *Determinación tardía de la filiación paterna no matrimonial, ligada al hecho de que, con anterioridad, no se haya reclamado el pago de los alimentos que corresponden a la reclamación de las cantidades alimenticias devengadas desde el nacimiento (artículo 148. 1 del Código Civil) y reintegro de dichas cantidades sufragados, en exclusiva, por la madre (artículo 1158 del Código Civil).* Por Irantzu Beirain Flores ..... 145
- 2769** COMENTARIO A LA STS DE 5 DE OCTUBRE DE 2016. *Contrato de suministro bajo la modalidad just in time (justo a tiempo). Atipicidad contractual y disciplina normativa. Naturaleza y alcance de la obligación de compra del stock por parte de la empresa suministrada tras la resolución o extinción del contrato.* Por José Miguel Corberá Martínez ..... 163
- 2770** COMENTARIO A LA STS DE 7 DE OCTUBRE 2016. *Prenda de créditos y tercería de mejor derecho.* Por José Ramón García Vicente ..... 185
- 2771** COMENTARIO A LA STS DEL 24 DE OCTUBRE DE 2016. *Régimen jurídico de responsabilidad de las empresas comercializadoras y distribuidoras de energía eléctrica en el marco del contrato de suministro. Comercializador y distribuidor.* Por Ana I. Mendoza Losana ..... 203
- 2772** COMENTARIO A LA RDGRN DE 7 DE NOVIEMBRE DE 2016. *Hipoteca en garantía de intereses moratorios no pactados ni renunciados: la necesidad o no de pacto específico sobre aseguramiento con hipoteca, aplicación supletoria del tipo de interés legal del dinero.* Por Encarna Cordero Lobato ..... 229
- 2773** COMENTARIO A LA STS DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2016. *Acuerdo de la comunidad de propietarios para bajar el ascensor a la planta cero y eliminar los peldaños de la entrada, con obligación de contribución de todos los propietarios de elementos privativos. Gastos extraordinarios.* Por Miriam Anderson ..... 249
- 2774** COMENTARIO A LA STS DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2016. *Imperatividad del plazo de pago del artículo 4 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, de Medidas de Lucha contra la Morosidad en las Operaciones Comerciales. Control de abusividad.* Por Carlos Gómez Ligüerre ..... 267
- 2775** COMENTARIO A LA STS DE 24 NOVIEMBRE 2016. *Art. 15 de la Ley 7/1995, de Crédito al Consumo: qué se entiende por «previa reclamación contra el proveedor; y qué significa que el consumidor podrá ejercitarse contra el prestamista «los mismos derechos» que tiene frente al vendedor.* Por Manuel Jesús Marín López ..... 293
- 2776** COMENTARIO A LA STS DE 25 NOVIEMBRE DE 2016. *Transporte de mercancías y actividades complementarias en fases anteriores o posteriores. Responsabilidad del porteador.* Por Belén García Álvarez ..... 321

## SUMARIO

11

2777	COMENTARIO A LA STS DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2016. <i>Distribución de los daños en las relaciones internas entre agentes de la edificación declarados corresponsables solidarios por vicios constructivos con base en el artículo 1591 CC en un primer procedimiento.</i> Por Rosa Milá Rafel .....	339
2778	COMENTARIO A LA STS DE 13 ENERO 2017. <i>Indemnizabilidad de los gastos médicos futuros, posteriores a la consolidación de las secuelas, en los accidentes producidos, vigente la reforma operada por el artículo 1 de la Ley 21/2007, de 11 de julio.</i> Por Pilar Domínguez Martínez .....	361
2779	COMENTARIO A LA STS, DE 2 FEBRERO 2017. <i>Nulidad del contrato de derivado financiero accesorio de otro contrato. Art. 6.3 CC.</i> Por Susana Navas Navarro ..	383
2780	COMENTARIO A LA STS DE 2 DE FEBRERO DE 2017. <i>Plagio de un catálogo en tanto que base de datos. Derecho de autor y competencia desleal.</i> Por Gemma Minero Alejandre .....	399
2781	COMENTARIO A LA STS DE 8 FEBRERO 2017. <i>Personalidad jurídica de Agrupación de Interés Urbanístico.</i> Por Isaac Tena Piazuelo .....	425
2782	COMENTARIO A LA STS DE 15 FEBRERO 2017. <i>Vulneración de derecho de intimidad y de derecho de imagen por utilización de fotografía colgada en Facebook.</i> Por Pilar Álvarez Olalla .....	445
2783	COMENTARIO A LA STS DE 24 FEBRERO 2017. <i>Moderabilidad ex art. 1154 CC de una cláusula penal punitiva pactada para el incumplimiento contractual que finalmente se produjo.</i> Por Silvia Díaz Alabart .....	461
2784	COMENTARIO A LA STS DE 9 MARZO 2017. <i>Control de transparencia de cláusulas no negociadas y error en el consentimiento. Cambio de paradigma judicial.</i> Por Alicia Agüero Ortiz .....	475
2785	COMENTARIO A LA STS DE 13 DE MARZO 2017. <i>Prenda de créditos futuros y concurso.</i> Por José Ramón García Vicente .....	497
2786	COMENTARIO A LA STJUE DE 16 DE MARZO DE 2017. <i>Si los artículos 3.1 o 5 de la Directiva 2001/29/CE, o el artículos 11 bis.1.2º) del Convenio de Berna deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una normativa nacional, conforme a la cual no están sujetas a la obligación de obtener la autorización del autor en virtud del derecho exclusivo de comunicación al público, ni la retransmisión simultánea, completa y sin cambios de programas del organismo nacional de radiodifusión mediante cable en el territorio nacional, ni la radiodifusión mediante una antena colectiva, si el número de abonados no supera los 500.</i> Por Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano .....	525
	BIBLIOGRAFÍA .....	539
	ÍNDICE ANALÍTICO .....	591
	NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES .....	597



REVISTA ARANZADI DE

# Derecho Ambiental

NÚM. 37 · MAYO-AGOSTO 2017

FUNDADOR Y PRIMER DIRECTOR

**RAMÓN MARTÍN MATEO**

DIRECCIÓN

**GERMÁN VALENCIA MARTÍN**

SECRETARÍA

**JUAN ROSA MORENO**

**JAVIER SERRANO GARCÍA**

La planificación ambiental se vuelca en el mar: la nueva ordenación del espacio marítimo, *Francisco Javier Sanz Larruga*

Jane Jacobs y la diversidad urbana, *Fernando López Ramón*

Aproximación a una teoría general de las sequías e inundaciones como fenómenos hidrológicos extremos, *Antonio Embid Irujo*

El marco normativo comunitario de la energía diseñado por la Comisión Europea: situación actual y perspectivas de futuro, *Juan Calvo Vérgez*

El derecho de acceso a la información ambiental y su adaptación a la normativa general sobre transparencia administrativa: algunos casos controvertidos, *José Ignacio Cubero Marcos*

*Y muchos más artículos interesantes en las páginas interiores...*

INCLUYE LA REVISTA EN  
SOPORTE ELECTRÓNICO,  
**THOMSON REUTERS**  
**PROVIEW™**



THOMSON REUTERS  
**ARANZADI**



## SUMARIO

## TRIBUNA

*FRANCISCO JAVIER SANZ LARRUGA*

- LA PLANIFICACIÓN AMBIENTAL SE VUELCA EN EL MAR: LA NUEVA ORDENACIÓN DEL  
ESPACIO MARÍTIMO ..... 13

## DOCTRINA

*FERNANDO LÓPEZ RAMÓN*

- JANE JACOBS Y LA DIVERSIDAD URBANA ..... 21

*ANTONIO EMBID IRUJO*

- APROXIMACIÓN A UNA TEORÍA GENERAL DE LAS SEQUÍAS E INUNDACIONES COMO  
FENÓMENOS HIDROLÓGICOS EXTREMOS ..... 51

*JUAN CALVO VÉRGEZ*

- EL MARCO NORMATIVO COMUNITARIO DE LA ENERGÍA DISEÑADO POR LA COMISIÓN  
EUROPEA: SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS DE FUTURO ..... 99

*JOSÉ IGNACIO CUBERO MARCOS*

- EL DERECHO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN AMBIENTAL Y SU ADAPTACIÓN A LA  
NORMATIVA GENERAL SOBRE TRANSPARENCIA ADMINISTRATIVA: ALGUNOS CASOS  
CONTROVERTIDOS ..... 131

## JURISPRUDENCIA

## RESEÑAS (MAYO–AGOSTO 2017)

*EVA BLASCO HEDO*

- I. TRIBUNAL SUPREMO ..... 167  
II. TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA ..... 179

10 RDAM 37 • 2017

**LEGISLACIÓN****CRÓNICAS***MARÍA MARLENE ACOSTA JIMÉNEZ, PEDRO JOAQUÍN GUTIÉRREZ YURRITA*

- EL DESARROLLO DE LA CIUDAD-REGIÓN CENTRO DE MÉXICO: ESLABÓN PERDIDO ENTRE LAS NORMAS FEDERALES Y LOS PLANES LOCALES ..... 195  
**ALFONSO AGUADO PUIG**

- EL PRINCIPIO DE INTEGRACIÓN EN EL DERECHO INTERNACIONAL: DE LA DECLARACIÓN DE ESTOCOLMO A LA AGENDA 2030 ..... 217

*LIDIA GARCÍA MARTÍN*

- RÉGIMEN JURÍDICO PARA LA PROTECCIÓN DEL LOBO IBÉRICO ..... 259

**RESEÑAS***EVÁ BLASCO HEDO*

- RESEÑAS DE LEGISLACIÓN ESTATAL Y AUTONÓMICA (ENERO-ABRIL 2017) ..... 295

**DOCUMENTOS**

- INFORME DE LA COMISIÓN AL CONSEJO Y AL PARLAMENTO EUROPEO CON ARREGLO AL ARTÍCULO 12, APARTADO 3, DE LA DIRECTIVA 2001/42/CE, RELATIVA A LA EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE DETERMINADOS PLANES Y PROGRAMAS EN EL MEDIO AMBIENTE ..... 311

- INFORME DE LA COMISIÓN AL PARLAMENTO EUROPEO, AL CONSEJO, AL COMITÉ ECONÓMICO Y SOCIAL EUROPEO Y AL COMITÉ DE LAS REGIONES: INFORME DE SITUACIÓN EN MATERIA DE ENERGÍAS RENOVABLES ..... 323

- INFORME DE LA COMISIÓN AL PARLAMENTO EUROPEO, AL CONSEJO, AL COMITÉ ECONÓMICO Y SOCIAL EUROPEO Y AL COMITÉ DE LAS REGIONES: EL PAPEL DE LA TRANSFORMACIÓN DE LOS RESIDUOS EN ENERGÍA ..... 343

**BIBLIOGRAFÍA****RECENSIONES***FRANCISCO JAVIER SANZ LARRUGA*

- RECENSIÓN AL LIBRO «DERECHO Y FRACKING», DE GERMÁN VALENCIA MARTÍN Y JUAN ROSA MORENO (DIRS.) ..... 361

*FRANCISCO JAVIER SANZ LARRUGA*

- RECENSIÓN AL LIBRO «LA PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD. ESTUDIO JURÍDICO DE LOS SISTEMAS PARA LA SALVAGUARDIA DE LAS ESPECIES NATURALES Y SUS ECOSISTEMAS», DE JUAN-CRUZ ALLÍ TURRILLAS ..... 367

- NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES ..... 373



# Spanish Journal of Finance and Accounting | Revista Española de Financiación y Contabilidad

ISSN 0210-2412

**175 – Volume 46, Number 3, 2017**

Nicolas Garcia-Toreo  
Belen Fernandez-Feijoo  
Marta de la Cuesta-González

*The influence of ownership structure on the transparency of CSR reporting: empirical evidence from Spain*

María Rubio-Misas  
Magdalena Fernández-Moreno

*Solvency surveillance and financial crisis: evidence from the Spanish insurance industry*

Begoña Giner Inchausti  
Raul Iñiguez Sanchez  
Francisco Poveda Fuentes

*Does the interaction between the accounting method choice and disclosure affect financial analysts' information environment? The case of joint ventures under IAS 31*

Jose Luis Arquero  
Sergio Manuel Jiménez-Cardoso  
Joaquina Laffarga-Briones

*Patrones de investigación en contabilidad de los profesores con éxito académico*

Francisca Cabrera Monroy  
Teresa García Valderrama  
Jaime Sánchez Ortiz

*Priorización de Carteras de Proyectos de I+D a través del Data Envelopment Analysis*

**aeca**

Asociación Española de Contabilidad  
y Administración de Empresas

 **Routledge**  
Taylor & Francis Group



**Spanish Journal of Finance and Accounting**

Volume 46 Number 3 September 2017

**CONTENTS**

- 249 The influence of ownership structure on the transparency of CSR reporting: empirical evidence from Spain  
*Nicolas García-Torea, Belén Fernández-Feijoo and Marta de la Cuesta-González*
- 272 Solvency surveillance and financial crisis: evidence from the Spanish insurance industry  
*María Rubio-Misas and Magdalena Fernández-Moreno*
- 298 Does the interaction between the accounting method choice and disclosure affect financial analysts' information environment? The case of joint ventures under IAS 31  
*Begoña Giner Inchaurri, Raúl Iñiguez Sánchez and Francisco Poveda Fuentes*
- 327 Patrones de investigación en contabilidad de los profesores con éxito académico  
*Jose Luis Arquero, Sergio Manuel Jiménez-Cardoso and Joaquina Laffarga-Briones*
- 369 Priorización de Carteras de Proyectos de I+D a través del Data Envelopment Analysis  
*Francisca Cabrera Monroy, Teresa García Valderrama and Jaime Sánchez Ortiz*

# PUBLICACIONES PERIÓDICAS

INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL • SEGUNDA QUINCENA AGOSTO • 2017

1

REVISTA ARANZADI DE DERECHO Y

## Nuevas Tecnologías

NÚM. 44 · MAYO-AGOSTO 2017

PRESIDENCIA

GONZALO AGUILERA ANEGÓN  
FCO. JAVIER ORDUÑA MORENO

DIRECCIÓN

JAVIER PLAZA PENADÉS  
LUIS GALLEGO FERNÁNDEZ  
EDUARDO VÁZQUEZ DE CASTRO

**Registro Civil electrónico y protección de datos de carácter personal,** *Javier Plaza Penadés*

**El nuevo modelo de protección de datos europeo y el modo de obtener un consentimiento lícito,** *Javier Plaza Penadés*

**La difícil situación de la Ley 25/2007 de conservación y cesión de datos de tráfico y localización,** *Luis Ángel Ballesteros Moffa*

**Diseño y desarrollo de un geoportal para el análisis de la doctrina registral española y de su distribución geográfica,** *Carmen Femenia-Ribera, Gaspar Mora-Navarro y Ana María Ibiza García-Junto*

La recuperación y portabilidad de los contenidos alojados en la nube desde la perspectiva contractual, *Francisca M. Roselló Rubert*

Big data y protección de datos: especial referencia al consentimiento del afectado, *Judith Morales Barceló*

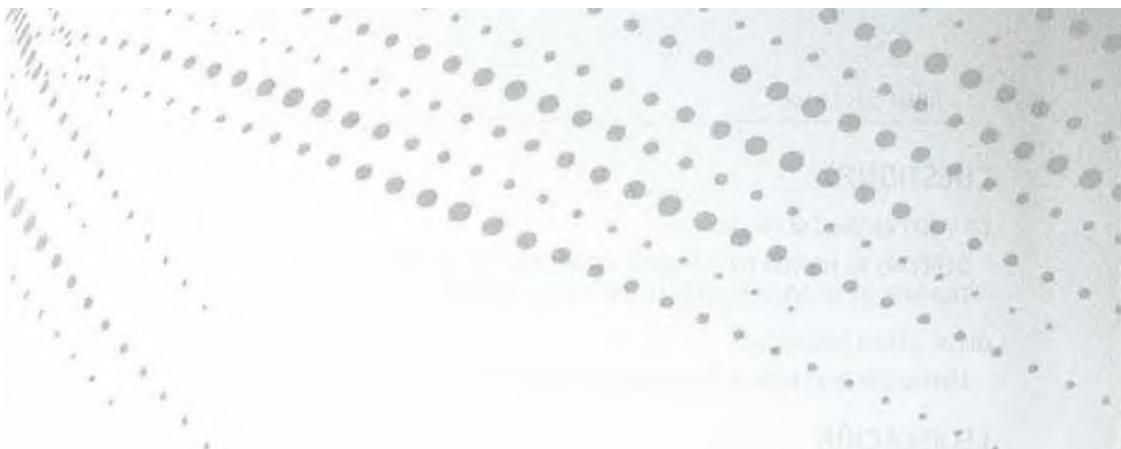
Regulación y desarrollo de la identidad electrónica en Europa, *Antonio Merchán Murillo*

INCLUYE LA REVISTA EN  
SOPORTE ELECTRÓNICO,  
**THOMSON REUTERS  
PROVIEW™**



Registradores  
DE ESPAÑA

THOMSON REUTERS  
**ARANZADI**



## SUMARIO

ABREVIATURAS.....	11
-------------------	----

### EDITORIAL

*JAVIER PLAZA PENADÉS*

REGISTRO CIVIL ELECTRÓNICO Y PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL....	19
---	----

### ESTUDIOS JURÍDICOS

*JAVIER PLAZA PENADÉS*

EL NUEVO MODELO DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EUROPEO Y EL MODO DE OBTENER UN CONSENTIMIENTO LÍCITO.....	25
--	----

*LUIS ÁNGEL BALLESTEROS MOFFA*

LA DIFÍCIL SITUACIÓN DE LA LEY 25/2007 DE CONSERVACIÓN Y CESIÓN DE DATOS DE TRÁFICO Y LOCALIZACIÓN EN LAS COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS: LA «TALA» DE SU BASE COMUNITARIA Y LOS DESFAVORABLES VIENTOS DESDE SUS HOMÓLOGAS EUROPEAS.....	49
---	----

*CARMEN FEMENIA-RIBERA, GASPAR MORA-NAVARRO, ANA MARÍA IBIZA GARCÍA-JUNCO*

DISEÑO Y DESARROLLO DE UN GEOPORTAL PARA EL ANÁLISIS DE LA DOCTRINA REGISTRAL ESPAÑOLA Y DE SU DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA.....	89
---	----

*FRANCISCA MARÍA ROSELLÓ RUBERT*

LA RECUPERACIÓN Y LA PORTABILIDAD DE LOS CONTENIDOS ALOJADOS EN LA NUBE DESDE LA PERSPECTIVA CONTRACTUAL.....	113
---	-----

*JUDITH MORALES BARCELÓ*

BIG DATA Y PROTECCIÓN DE DATOS: ESPECIAL REFERENCIA AL CONSENTIMIENTO DEL AFECTADO .....	137
--	-----

*ANTONIO MERCHÁN MURILLO*

REGULACIÓN Y DESARROLLO DE LA IDENTIDAD ELECTRÓNICA EN EUROPA.....	165
--	-----

**CUESTIONES***EDUARDO VÁZQUEZ DE CASTRO*

DERECHO AL HONOR EN INTERNET, ANONIMATO Y RESPONSABILIDAD DE LOS PRESTADORES DE SERVICIOS: ¿EVOLUCIÓN E INVOLUCIÓN? ..... 209

*GRISEL GIUNTA SANTIMOTE*

MEDIACIÓN ELECTRÓNICA Y GESTIÓN DEL CAMBIO EN LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA.. 253

**LEGISLACIÓN**

## LEGISLACIÓN COMUNITARIA

REGLAMENTO (UE) 2017/920 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, DE 17 DE MAYO DE 2017 POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO (UE) N.O 531/2012 EN LO QUE SE REFIERE A LAS NORMAS RELATIVAS A LOS MERCADOS MAYORISTAS DE ITINERANCIA ..... 275

**JURISPRUDENCIA**

## COMENTARIOS DE SENTENCIAS

*MIGUEL ÁNGEL ENCABO VERA*EL DERECHO SOBRE EL PRÉSTAMO DIGITAL EN LAS BIBLIOTECAS PÚBLICAS  
COMENTARIO A LA SENTENCIA DEL TJUE, SALA TERCERA, DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2016. ASUNTO: C-174/15. (ECLI:EU:C:2016:856)..... 293*EUGENIO PIZARRO MORENO*EL DERECHO AL OLVIDO NACIDO DE NINGUNA PARTE. RECURSO DE CASACIÓN DE *GOOGLE SPAIN*  
COMENTARIO A LA SENTENCIA DE PLENO DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 05 DE ABRIL DE 2016 (RJ 2016, 1006) ..... 299

## RESEÑAS JURISPRUDENCIALES

SENTENCIA 1 MARZO 2017 ..... 317  
SENTENCIA 21 DICIEMBRE 2016..... 329  
SENTENCIA 15 FEBRERO 2017 , NÚM. 91/2017 ..... 339**BIBLIOGRAFÍA**

BIBLIOGRAFÍA THOMSON REUTERS..... 355

**RECENSIONES***COVADONGA DÍAZ LLAVONA*

RECENSIÓN AL LIBRO «RETOES JURÍDICOS DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA EN EL CONTEXTO DIGITAL», DE ROSALÍA ALFONSO SÁNCHEZ (DIR.), JULIÁN VALERO TORRIJOS (DIR.)..... 361

NORMAS DE PUBLICACIÓN..... 365