

## CONSEJO DE REDACCIÓN

### SECRETARIO-CONSEJERO:

*Juan José Jurado Jurado*

### DIRECTOR:

*Manuel Ballesteros Alonso,*  
*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 Américo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil*

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

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

AÑO LIII • Núm. 50 (3ª Época) • FEBRERO DE 2018

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

## SUMARIO

### I. NOTICIAS DE INTERÉS

### II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

### III. CASOS PRÁCTICOS

1. Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid. Por Luis Delgado Juega, Enrique Américo Alonso y Ernesto Calmarza Cuencas.

### IV. NORMAS

#### B.O.E

01 Cortes Generales. (C.G.)

03 Presidencia del Gobierno. (P.G.)

04 Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales. (M.P. y AA.TT.)

05 Consejo General del Poder judicial. (C.G.P.J.)

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

08 Ministerio de Economía, Industria y Competitividad. (M.E.I. y C.)

09 Ministerio de Hacienda y Función Pública.(M.H. y F.P.)

15 Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. (M.E.C. y D.)

19 Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. (M.E.,T. y A.D.)

22 Banco de España. (B.E.)

## CC.AA

Andalucía

Castilla y León

Extremadura

Galicia

La Rioja

Comunidad de Madrid

Comunidad Valenciana

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

### 1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad. *(Por Basilio Aguirre Fernández)*

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

1.2. Mercantil. *(Por Ana del Valle Hernández)*

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

1.3. Bienes muebles. *(Por Ana del Valle Hernández)*

1.3. Bienes muebles. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

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

2.1. Propiedad. *(Por María Tenza Llorente)*

## VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

### 1. Tribunal Constitucional

### 2. Tribunal Supremo

2.1. Sentencias Sala de lo Civil. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

### 4. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea

4.1. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

## VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

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

## ÍNDICE

### I. NOTICIAS DE INTERÉS

- **RESOLUCIÓN** de 22 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 298 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 22 de enero de 2018, y se dispone su comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/28/pdfs/BOE-A-2018-2763.pdf>

### II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

- **ANÁLISIS DE LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS Y NOTARIADO SOBRE LA NO INSCRIPCIÓN DE LOS AUTOS DE HOMOLOGACIÓN DE ACUERDOS O TRANSACCIONES JUDICIALES Y OTRAS RESOLUCIONES PROCESALES.** Por el Grupo de Trabajo conjunto de Letrados de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana.

<b>Letrados de la Administración de Justicia:</b>	<b>Registradores de la Propiedad:</b>
Jaime Font de Mora Rullán	Alejandro Bañón González
Pedro Moya Donate	Alicia M <sup>a</sup> De la Rúa Navarro
Vicente Miñana Llorens	Begoña Longas Pastor

 [Artículo homologación.pdf](#)

- **SOBRE LA DOCTRINA PROGRESIVA DE LA DGRN EN MATERIA DE ADJUDICACIÓN EN PROTECCIÓN DEL DEUDOR Y LA NECESIDAD DE UNA REFORMA LEGAL PARA SU CONSOLIDACIÓN DEFINITIVA.** Por el Grupo de Trabajo conjunto de Letrados de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana.

<b>Letrados de la Administración de Justicia:</b>	<b>Registradores de la Propiedad:</b>
Jaime Font de Mora Rullán	Alejandro Bañón González
Pedro Moya Donate	Alicia M <sup>a</sup> De la Rúa Navarro
Vicente Miñana Llorens	Begoña Longas Pastor

 [Sobre la doctrina progresiva de la DGRN.pdf](#)

### III. CASOS PRÁCTICOS

1. Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid. Por Luis Delgado Juega, Enrique Amérgo Alonso y Ernesto Calmarza Cuencas.

1.- COMISIONES.

2.- INTERESES DE DEMORA: NECESIDAD DE FIJA UN TOPE MÁXIMO.

 [Casos prácticos febrero.pdf](#)

### IV. NORMAS

#### B.O.E

01 Cortes Generales. (C.G.)

- **RESOLUCIÓN** de 6 de febrero de 2018, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 20/2017, de 29 de diciembre, por el que se prorrogan y aprueban diversas medidas tributarias y otras medidas urgentes en materia social.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-1966.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 6 de febrero de 2018, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-1967.pdf>

03 Presidencia del Gobierno. (P.G.)

- **REAL DECRETO** 49/2018, de 1 de febrero, por el que se modifica el Real Decreto 998/2012, de 28 de junio, por el que se crea el Alto Comisionado del Gobierno para la Marca España y se modifica el Real Decreto 1412/2000, de 21 de julio, de creación del Consejo de Política Exterior.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/02/pdfs/BOE-A-2018-1417.pdf>

- **REAL DECRETO** 103/2018, de 7 de marzo, por el que se dispone el cese de don Luis de Guindos Jurado como Ministro de Economía, Industria y Competitividad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3233.pdf>

- **REAL DECRETO** 104/2018, de 7 de marzo, por el que se nombra Ministro de Economía, Industria y Competitividad a don Román Escolano Olivares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3234.pdf>

#### 04 Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales. (M.P. y AA.TT.)

- **REAL DECRETO** 60/2018, de 9 de febrero, por el que se modifica el Real Decreto 1932/1998, de 11 de septiembre, de adaptación de los capítulos III y V de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, al ámbito de los centros y establecimientos militares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/10/pdfs/BOE-A-2018-1830.pdf>

#### 05 Consejo General del Poder judicial. (C.G.P.J.)

- **ACUERDOS** de 15 y 28 de febrero de 2018, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por los que se atribuye a los juzgados de lo social números 5, 23 y 30 de Barcelona ya especializados en ejecutorias, la asunción del conocimiento de las ejecuciones dinerarias de los juzgados de lo social de Terrassa -juzgados sociales 1 y 2-, Sabadell -juzgados sociales 1, 2 y 3-, Granollers -juzgados sociales 1, 2 y 3-, Mataró -juzgados sociales 1 y 2- y Juzgado único de Manresa.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3258.pdf>

- **ACUERDO** de 28 de febrero de 2018, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye al Juzgado de Primera Instancia número 8 de Móstoles en materia de derecho de familia incluidos en los títulos IV y VII del Libro I del Código Civil, y procedimientos relativos a liquidación del régimen económico matrimonial vinculados a procedimientos de nulidad, separación y divorcio, así como a los procedimientos de protección de menores, capacidad de las personas, tutelas, curatelas y guarda de personas con discapacidad y expedientes de jurisdicción voluntaria de estas materias e internamientos involuntarios; competencias estas que estarían compartidas con el Juzgado de Primera Instancia n.º 7, con la consiguiente modificación de la especialización en su día aprobada para este último, por Acuerdo del Pleno de 20 de octubre de 2009.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3259.pdf>

#### 06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

- **RESOLUCIÓN** de 24 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Antonio Manuel Fernández Sarmiento, registrador mercantil y de bienes muebles de Granada II, por haber cumplido la edad reglamentaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1554.pdf>

- **INSTRUCCIÓN** de 5 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, relativa a la designación de Mediador Concursal y a la comunicación de datos del deudor para alcanzar un acuerdo extrajudicial de pagos y su publicación inicial en el Portal Concursal.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-1993.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 5 de febrero de 2018, conjunta de la Secretaría General de Universidades y de la Secretaría General de la Administración de Justicia, por la que se designan las Comisiones evaluadoras de la prueba de aptitud profesional para el ejercicio de la profesión de Abogado para el año 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/15/pdfs/BOE-A-2018-2094.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 22 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 298 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 22 de enero de 2018, y se dispone su comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/28/pdfs/BOE-A-2018-2763.pdf>

#### 08 Ministerio de Economía, Industria y Competitividad. (M.E.I. y C.)

- **REAL DECRETO** 62/2018, de 9 de febrero, por el que se modifica el Reglamento sobre la instrumentación de los compromisos por pensiones de las empresas con los trabajadores y beneficiarios, aprobado por el Real Decreto 1588/1999, de 15 de octubre, y el Reglamento de planes y fondos de pensiones, aprobado por el Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/10/pdfs/BOE-A-2018-1832.pdf>

## 09 Ministerio de Hacienda y Función Pública.(M.H. y F.P.)

- **ORDEN** HFP/86/2018, de 30 de enero, por la que se aprueba el modelo de autoliquidación 910 del impuesto sobre grandes establecimientos comerciales.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/02/pdfs/BOE-A-2018-1418.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de enero de 2018, 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/2018/02/07/pdfs/BOE-A-2018-1645.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de enero de 2018, 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/2018/02/07/pdfs/BOE-A-2018-1646.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL REAL DECRETO** 1010/2017, de 1 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2583/1996, de 13 de diciembre, de estructura orgánica y funciones del Instituto Nacional de la Seguridad Social y de modificación parcial de la Tesorería General de la Seguridad Social.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-1971.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 14 de febrero de 2018, 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/2018/02/21/pdfs/BOE-A-2018-2439.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 14 de febrero de 2018, 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/2018/02/21/pdfs/BOE-A-2018-2440.pdf>

- **ORDEN** HFP/186/2018, de 21 de febrero, por la que se aprueba el modelo de autoliquidación 510 del impuesto sobre las viviendas vacías.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2689.pdf>

- **ORDEN** HFP/187/2018, de 22 de febrero, por la que se modifican la Orden HFP/417/2017, de 12 de mayo, por la que se regulan las especificaciones normativas y técnicas que desarrollan la llevanza de los Libros registro del Impuesto sobre el Valor Añadido a través de la Sede electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria establecida en el artículo 62.6 del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, y otra normativa tributaria, y el modelo 322 "Impuesto sobre el Valor Añadido. Grupo de Entidades. Modelo individual. Autoliquidación mensual. Ingreso del Impuesto sobre el Valor Añadido a la importación liquidado por la Aduana", aprobado por la Orden EHA/3434/2007, de 23 de noviembre.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2690.pdf>

## 15 Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. (M.E.C. y D.)

- **ORDEN** ECD/93/2018, de 1 de febrero, por la que se corrigen errores en la Orden ECD/65/2018, de 29 de enero, por la que se regulan las pruebas de la evaluación final de Educación Secundaria Obligatoria, para el curso 2017/2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/03/pdfs/BOE-A-2018-1484.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 24 de enero de 2018, de la Secretaría General de Universidades, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 19 de enero de 2018, por el que se establece el carácter oficial de determinados títulos de Máster y su inscripción en el Registro de Universidades, Centros y Títulos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/05/pdfs/BOE-A-2018-1509.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 24 de enero de 2018, de la Secretaría General de Universidades, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 19 de enero de 2018, por el que se establece el carácter oficial de determinados títulos de Doctor y su inscripción en el Registro de Universidades, Centros y Títulos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/05/pdfs/BOE-A-2018-1510.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 24 de enero de 2018, de la Secretaría General de Universidades, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 19 de enero de 2018, por el que se establece el carácter oficial de determinados títulos de Grado y su inscripción en el Registro de Universidades, Centros y Títulos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/05/pdfs/BOE-A-2018-1511.pdf>

- **REAL DECRETO** 84/2018, de 23 de febrero, por el que se modifica el Real Decreto 276/2007, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de ingreso, accesos y adquisición de nuevas especialidades en los cuerpos docentes a que se refiere la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación, y se regula el régimen transitorio de ingreso a que se refiere la disposición transitoria decimoséptima de la citada ley.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/24/pdfs/BOE-A-2018-2614.pdf>

## 19 Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. (M.E.,T. y A.D.)

- **ORDEN** ETU/114/2018, de 8 de febrero, por la que se modifica la Orden CTE/711/2002, de 26 de marzo, por la que se establecen las condiciones de prestación del servicio de consulta telefónica sobre números de abonado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1915.pdf>

## 22 Banco de España. (B.E.)

- **RESOLUCIÓN** de 1 de febrero de 2018, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/02/pdfs/BOE-A-2018-1481.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES Y ERRATAS DE LA CIRCULAR** 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/15/pdfs/BOE-A-2018-2041.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 19 de febrero de 2018, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/20/pdfs/BOE-A-2018-2397.pdf>

## CC.AA

### Andalucía

- **LEY** 6/2017, de 27 de diciembre, por la que se modifica la Ley 3/2013, de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1547.pdf>

- **LEY** 7/2017, de 27 de diciembre, de Participación Ciudadana de Andalucía.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1548.pdf>

- **LEY** 8/2017, de 28 de diciembre, para garantizar los derechos, la igualdad de trato y no discriminación de las personas LGTBI y sus familiares en Andalucía.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1549.pdf>

- **DECRETO** 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **RESOLUCIÓN** de 18 de enero de 2018, de la Presidencia del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del Decreto-ley 3/2017, de 19 de diciembre, por el que se regula la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **DECRETO** 40/2018, de 13 de febrero, por el que se suprimen, crean y modifican determinados órganos colegiados en el ámbito de la Consejería de Cultura.

<http://www.juntadeandalucia.es>

- **ORDEN** de 21 de febrero de 2018, por la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de Escacena del Campo y Sanlúcar la Mayor, ambos en la provincia de Sevilla.

<http://www.juntadeandalucia.es>

### Castilla y León

- **LEY** 7/2017, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/09/pdfs/BOE-A-2018-1754.pdf>

- **LEY** 8/2017, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Castilla y León para 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/09/pdfs/BOE-A-2018-1755.pdf>

### Extremadura

- **LEY** 1/2018, de 23 de enero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1918.pdf>

### Galicia

- **LEY** 6/2017, de 12 de diciembre, de puertos de Galicia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/09/pdfs/BOE-A-2018-1750.pdf>

- LEY 7/2017, de 14 de diciembre, de medidas de la eficiencia energética y garantía de accesibilidad a la energía eléctrica.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/09/pdfs/BOE-A-2018-1751.pdf>

- LEY 8/2017, de 26 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/09/pdfs/BOE-A-2018-1752.pdf>

- LEY 9/2017, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/09/pdfs/BOE-A-2018-1753.pdf>

### La Rioja

- LEY 2/2018, de 30 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1917.pdf>

- LEY 1/2018, de 30 de enero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de La Rioja para el año 2018.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/02/23/pdfs/BOE-A-2018-2551.pdf>

### Comunidad de Madrid

- LEY 10/2017, de 31 de octubre, de modificación de la Ley 7/2017, de 27 de junio, de Gratuidad de los Libros de Texto y el Material Curricular de la Comunidad de Madrid.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/07/pdfs/BOE-A-2018-1609.pdf>

- LEY 11/2017, de 22 de diciembre, de Buen Gobierno y Profesionalización de la Gestión de los Centros y Organizaciones Sanitarias del Servicio Madrileño de Salud.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/07/pdfs/BOE-A-2018-1610.pdf>

- LEY 12/2017, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/07/pdfs/BOE-A-2018-1611.pdf>

### Comunidad Valenciana

- LEY 20/2017, de 28 de diciembre, de tasas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/12/pdfs/BOE-A-2018-1870.pdf>

- LEY 21/2017, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/12/pdfs/BOE-A-2018-1871.pdf>

- LEY 22/2017, de 29 de diciembre, de presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/12/pdfs/BOE-A-2018-1872.pdf>

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

### 1. Publicadas en el B.O.E

#### 1.1. Propiedad. (Por Basilio Aguirre Fernández)

- R. 18-2-2018.- R.P. Getafe N° 1.- **CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN.** Entre las distintas facultades de la administración concursal en la fase de liquidación figura la de enajenar los elementos subsistentes en esa masa. Mientras que el nombramiento de este representante es competencia exclusiva del juez, el ámbito del poder de representación no lo fija la autoridad judicial, sino las normas legales. La representación que ostenta el administrador concursal es, pues, una representación legal. Cuando se infrinjan el plan de liquidación, los efectos de la infracción serán los previstos por el ordenamiento jurídico, pero ello no afecta al poder de representación de quien liquida. Conforme a la normativa vigente, no puede ponerse en duda que el registrador, al analizar una operación de liquidación inscribible en el Registro, debe calificar si la operación es o no conforme con el plan de liquidación aprobado por el juez, con o sin modificaciones, o, en defecto de aprobación o de específica previsión, con las reglas legales supletorias (artículos 148 y 149). Sin embargo, en la mayor parte de los casos existe un problema de conocimiento del plan por el registrador. En la práctica coexisten autos que incluyen el plan y autos que se limitan a aprobarlo, incorporando, en su caso, las modificaciones que el juez del concurso considere procedentes. La calificación del título presentado a inscripción exige que el registrador tenga a la vista el plan aprobado, sea el originariamente presentado por la administración concursal, sea el modificado por el juez. Según el texto actualmente en vigor, una vez transcurrido el plazo para que el concursado, los acreedores concursales y los representantes de los trabajadores presenten «observaciones» o



«propuestas de modificación», el juez, según estime más conveniente para el «interés del concurso», procederá a aprobar el plan «en los términos en que hubiera sido presentado, introducirá en él modificaciones o acordará la liquidación conforme a las reglas legales supletorias» (artículo 148.2, inciso segundo, de la Ley Concursal). Aunque este texto quizá no sea suficientemente explícito, en la aplicación de la Ley se considera, sin género de dudas, que el juez, háyanse o no presentado «observaciones» o «propuestas de modificación», puede modificar el plan de liquidación elaborado por la administración concursal. En todo caso, al introducir modificaciones, el juez del concurso debe proceder con especial cuidado: además de respetar las normas imperativas establecidas por la Ley Concursal para la enajenación de la masa activa, tiene que evitar que se produzcan contradicciones con aquellas otras reglas del plan de liquidación que no se modifiquen. Los problemas esenciales de interpretación del plan derivan precisamente de esas modificaciones. La Ley Concursal no ha previsto la modificación del plan de liquidación una vez aprobado, sea para alterar alguna de las reglas que figuraban en él, sea para completarlo evitando la aplicación de las reglas legales supletorias. Pero, cuando concurra causa justificada, la práctica, para facilitar la liquidación, admite sin reparos esas modificaciones. En la providencia de 7 de junio de 2016, por la que se reconoció al administrador concursal el derecho de optar por la subasta judicial o por la subasta notarial, se precisó que si se optaba por la subasta notarial, debía realizarse conforme a lo previsto en los artículos 655 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El problema de qué normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil son de aplicación a esas subastas –judiciales o notariales– concursales y cuáles no, se plantea con toda crudeza respecto de la exigencia de la tasación específica del inmueble objeto de subasta. El estudio conjunto de las normas legales procesales y concursales pone de manifiesto que, en las subastas concursales, sean judiciales o notariales, por regla general no es necesaria esa tasación específica, de modo que la falta de tasación específica no constituye defecto que impida el acceso del título al Registro de la Propiedad. El bien o el derecho que se subasta ya ha sido valorado por la administración concursal en el inventario provisional (artículo 75.2.1.o de la Ley Concursal). Aunque de los antecedentes del caso no se deduce cuál ha sido valor fijado para la unidad productiva en el inventario, sí figura la fijación por el administrador concursal del precio inicial para la primera subasta (5.000.000 de euros), para la segunda (4.000.000 de euros) y para la potestativa tercera subasta 3.000.000 de euros; y consta igualmente que esos precios no han sido modificados por el juez del concurso. La interpretación de las reglas del plan de liquidación, con las modificaciones introducidas por el juez del concurso, debe realizarse del modo más adecuado para que unas y otras produzcan efecto, aunque sea a costa de limitar el alcance respectivo. Frente a una interpretación aislada y literal de cada una de las reglas debe prevalecer una interpretación sistemática y funcional. Esa interpretación sistemática y funcional permite identificar dentro de las reglas aplicables a la liquidación de la unidad productiva una regla general, que es la que figura en el plan redactado por el administrador concursal; una excepción, que procede de la decisión del juez de aceptar la propuesta de la acreedora hipotecaria; y un límite a la propia excepción introducida por el juez, que es consecuencia de la remisión expresa a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Pero la excepción –y he aquí el «cierre» del sistema aprobado por el juez– tiene un límite infranqueable, por cuanto que (por aplicación supletoria del artículo 670, apartado cuarto, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de lo establecido en el artículo 72.2 de la Ley del Notariado y de la remisión contenida en las resoluciones judiciales) la cantidad ofrecida por el postor tiene necesariamente que superar el 50% de ese precio mínimo inicial. Conforme a esta interpretación –y frente a lo que entiende el registrador– no puede formularse reproche a la escritura de compraventa presentada a inscripción. La conformidad de lo acontecido al plan de liquidación aprobado se deduce del auto de 9 de marzo de 2017, que, a la vista de la solicitud del administrador concursal a la que acompaña copia de la escritura de compraventa, dicta el juez del concurso ordenando el libramiento del mandamiento de cancelación de cargas. Aunque ese auto no tiene valor de aprobación de la concreta realización de la unidad productiva –aprobación que no exige la Ley Concursal–, permite deducir, tanto la implícita conformidad de los acreedores personados en el concurso de acreedores a la operación documentada en esa escritura –ya que no consta que la hayan objetado–, como la implícita conformidad del juez al sistema seguido para la enajenación de esa unidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/01/pdfs/BOE-A-2018-1389.pdf>

- R. 22-1-2018.- R.P. San Javier N° 2.- **ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES Y CONSIGNACIÓN A FAVOR DE LOS TITULARES DE LAS MISMAS.** Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 18 de mayo de 2011 y demás citadas en los «Vistos») que una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad. Ahora bien, para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. artículo 175.6.a Reglamento Hipotecario). El principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones –entre ellas la de 11 de junio de 2002–, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos. Y así puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante. Igualmente, no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado. Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas. Este Centro Directivo ha reconocido la posibilidad de cancelación de las cargas posteriores sin proceder a la correspondiente consignación del precio cuando no proceda pago alguno en el momento de la compraventa según lo convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral. Por tanto, es decisiva la configuración del derecho de opción en la escritura para que pueda ser transcrito en el asiento registral. Se ha reconocido, como ya se ha dicho anteriormente, la posible deducción del importe de la prima de la opción o de las cantidades satisfechas en concepto de cuotas del arrendamiento. También se ha reconocido la posible deducción del importe de cargas anteriores a la propia opción, que son asumidas o satisfechas por el optante, si bien esta posibilidad debe considerarse limitada por el principio de que las cantidades satisfechas por estos conceptos no podrán ser superiores a las correspondientes coberturas hipotecarias. Por último, se ha reconocido que tampoco es necesaria tal consignación en caso de haberse pactado en la escritura de concesión de la opción un pago por compensación de deudas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/01/pdfs/BOE-A-2018-1390.pdf>



- R. 23-1-2018.- R.P. Redondela-Ponte Caldelas.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.** Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del 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. A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria así lo dispone. Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer. En el presente supuesto el error no resulta claramente de la inscripción. No corresponde a esta Dirección General pronunciarse sobre si el asiento fue o no correctamente practicado, debiendo debatirse la procedencia de la rectificación, a falta de la conformidad del registrador para ello, en el juicio ordinario correspondiente, tal y como prescribe el artículo 218 de la Ley Hipotecaria antes transcrito.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1581.pdf>

- R. 23-1-2018.- R.P. Falset.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER ORDENADA POR LA AGENCIA TRIBUTARIA COMO MEDIDA CAUTELAR: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.** Cuando una calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir haya sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita. Con relación a la pretensión del recurrente de que la anotación de prohibición de disponer sea cancelada por haber caducado de conformidad con lo dispuesto en la Ley General Tributaria, hay que recordar que este Centro Directivo ha insistido en numerosas ocasiones en la esencial diferencia existente entre la duración de los derechos o gravámenes que acceden al Registro y la caducidad de los asientos que los recogen sin que puedan confundirse unos y otros. En el primer caso, el mero transcurso del plazo de duración establecido no permite sin más la consiguiente cancelación del asiento en que estén publicados. Tratándose de una prohibición de disponer, pudieran haberse realizado actos dispositivos durante la vigencia administrativa de dicha medida cautelar que aún no han sido presentados a inscripción y que, mientras la anotación no se cancele, tendrán vedado el acceso a los libros registrales. En efecto, el artículo 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas la prohibición de enajenar, gravar o disponer bienes o derechos–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren a la prohibición de disponer, que es la medida cautelar, no a la anotación preventiva. Consecuentemente, la cancelación de la anotación de prohibición de disponer que afecta a la tercera parte indivisa de la finca 13.427, en tanto no hayan transcurrido los cuatro años de vigencia de la misma que prevé el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, solo podrá producirse en virtud de mandamiento expedido por la Agencia Tributaria ordenando dicha cancelación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1582.pdf>

- R. 23-1-2018.- R.P. San Javier Nº 1.- **PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS AL EMITIR UNA CERTIFICACIÓN TELEMÁTICA.** 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. La publicidad ha de ser para finalidades de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales. El interés ha de ser conocido, directo y legítimo. Conforme a la legislación de protección de datos, sólo se podrán recoger datos de carácter personal para el tratamiento automatizado cuando los datos sean adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido. Y, de otra parte, los datos no podrán usarse para finalidades distintas de aquellas para las que hubieran sido recogidas. Como ha señalado recientemente este Centro Directivo en su Resolución de 14 de julio de 2016, se presume que ostentan la representación de las personas por cuyo encargo manifiestan actuar, pero sin que ello signifique que no deban especificar el interés legítimo que justifica la solicitud, interés que ha de ser calificado por el registrador. Como tiene declarado este Centro Directivo, la presunción del apartado 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario a favor de determinados profesionales, les exime de acreditar el mandato recibido, pero no supone por sí sola una demostración o prueba de la existencia del interés legítimo, debiendo acreditarse tanto la cualidad de profesional del peticionario como la causa de la consulta. Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente que nos ocupa, no cabe mantener la calificación recurrida. Si lo que se quería expresar con este defecto es que tiene que constar en la solicitud la identidad del interesado por cuenta del cual se requiere la información, así se debería haber expresado en la nota. En cuanto a la exigencia de que la solicitud ha de estar motivada, aparece suficientemente expresada en la solicitud dicha motivación. Finalmente, en cuanto a la exigencia de que la instancia ha de estar suscrita con firma legitimada notarialmente o firmada en la propia oficina del Registro, resulta aplicable la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013, conforme a la cual «la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados

(comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos». Entre estos «medios telemáticos» que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se incluye la firma electrónica (cfr. artículo 3.1 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica), que es el que se empleó en este caso al remitirse la solicitud con firma digital del solicitante a la sede electrónica del Colegio de Registradores, por lo que este defecto tampoco puede ser mantenido.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1583.pdf>

- R. 23-1-2018.- R.P. Badajoz N° 1.- **INMATRICULACIÓN CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL ART. 206 LH: FINCA YA INMATRICULADA.** El art. 206 de la LH permite la inmatriculación de fincas a favor de entidades públicas, pero añade que «en todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación». No puede compartirse la apreciación del recurrente de que se trata de «meras conjeturas» del registrador sobre una finca cuya referencia catastral no consta en el Registro, sino que, por el contrario, responden a una investigación minuciosa y a indicios muy sólidos y bien fundamentados. Y tales indicios apuntan a pensar razonablemente que la porción a inmatricular es en realidad una parte a segregarse por el centro-norte de la finca registral 24.124.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1584.pdf>

- R. 24-1-2018.- R.P. Madrid N° 37.- **PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.** Es doctrina de este Centro Directivo que exigencias del principio de economía procesal imponen admitir el recurso interpuesto cuando, aun no habiéndose formalmente extendido la nota al pie del documento inscribible (en el caso resuelto no figura los recursos contra la nota, ni el órgano ante el que se interpone ni plazo para ello), no haya duda sobre la autenticidad de la calificación que se impugna. 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 ésta 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 artículo 17. En el presente caso, se trata de una anotación preventiva de prohibición de disponer en procedimiento civil. En estos casos y según la Resolución de 28 de enero de 2016, las prohibiciones de disponer judiciales ordenadas en procesos civiles tienen su régimen jurídico en los mismos preceptos que las voluntarias, pero han de añadirse las normas procedimentales de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tratándose de las anotaciones preventivas de prohibición de disponer que traigan su causa en procedimiento civiles (cfr. artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria con carácter general), el efecto de cierre registral, como se ha dicho, viene claramente determinado por el tenor del artículo 145 del Reglamento Hipotecario. De acuerdo con lo expuesto resulta claro que la presentación en el Registro de la Propiedad del mandamiento ordenando la prohibición de disponer es anterior no sólo a la posterior presentación de la escritura de aportación por ampliación de capital, sino incluso a la propia escritura, por lo que el defecto debe ser confirmado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1586.pdf>

- R. 24-1-2018.- R.P. Jaén N° 1.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: CIRCUNSTANCIAS BASADAS EN EL ESTADO CIVIL.** Como recientemente ha recordado la Resolución de 15 de marzo de 2017: «Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del 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. Este Centro Directivo ha entendido reiteradamente (cfr. Resoluciones de 20 de febrero de 1985, 16 de noviembre de 1994 y 7 de marzo de 2011), que respecto de esta materia, en caso de que el supuesto error afecte a las circunstancias del estado civil de la persona y a los efectos del Registro de la Propiedad, debe establecerse una distinción neta entre los casos en los cuales se trata tan sólo de completar la identificación de la persona que adquiere el bien de que se trate –cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51.9.a a) del Reglamento Hipotecario y 159 del Reglamento Notarial–, de modo que el estado civil se expresará por lo que resulte de las manifestaciones del otorgante, y aquellos otros casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita, es necesario acreditar tal circunstancia. Así ocurre en el supuesto que da lugar a la presente en el que se pretende la rectificación del contenido del Registro sin que las personas a quienes el asiento atribuye una determinada posición jurídica (cónyuge del titular registral sobre el bien inscrito como presuntivamente ganancial), hayan prestado el consentimiento o hayan disfrutado en un procedimiento judicial de la posición jurídica prevista en el ordenamiento. Se presume en consecuencia que el bien inscrito como presuntivamente ganancial pertenece a su titular bajo el régimen jurídico de la sociedad de gananciales. Cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte

interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. En aplicación de esta doctrina este Centro Directivo ha aceptado la rectificación del contenido del Registro, y del carácter ganancial del bien, cuando de la documentación aportada ha resultado, indubitadamente, que el bien carecía de la cualidad publicada por el Registro de la Propiedad. A fin de justificar el supuesto error del Registro, tributario del padecido en el citado título de adquisición, aporta y queda incorporada a la escritura calificada una certificación de fe de vida y estado expedida el día 21 de octubre de 2014 por el Registro Civil de Jaén en el que consta su soltería. La prueba de la soltería a los efectos de rectificar la inscripción del titular registral en el Registro de la Propiedad requeriría como condición necesaria (sin que ahora se prejuzgue su suficiencia) certificación de nacimiento en que no se refleje nota marginal alguna de referencia a otra de matrimonio de la persona. Las citadas certificaciones de fe de vida y estado no constituyen medios de prueba absoluta, sino que gozan de un limitado valor de simple presunción, ni son independientes de la voluntad del interesado, pues precisamente se apoyan en la nuda declaración del solicitante para su obtención.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1587.pdf>

- R. 29-1-2018.- R.P. Cambados.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DE AQUELLA CONTRA LA QUE SE DIRIGE EL PROCEDIMIENTO.** Conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos»), al tratarse de un mandamiento de embargo sobre finca que aparece inscrita a favor de una persona no es la persona demandada como deudora procede, en consecuencia, la denegación de la anotación solicitada, por aplicación de los principios de tracto sucesivo y legitimación (cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 140.1.a del Reglamento para su ejecución). El necesario cumplimiento del principio de tracto sucesivo debe ser calificado por el registrador en su nota de calificación, incluso al tratarse de un documento judicial, al suponer –dicha falta de tracto– un obstáculo que surge del registro y que impida la inscripción, tal y como se recoge en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. La posibilidad de embargar bienes de sociedades de capital –por tanto no solo con personalidad propia sino con limitación de responsabilidad a las aportaciones efectuadas– por deudas de los socios que la integran, exige acudir a la doctrina del levantamiento del velo de la personalidad jurídica. En el presente supuesto, por diligencia de ordenación de fecha 8 de junio de 2016 se acordó dar traslado a la mercantil titular registral «Dikymojamin, S.L.» de la traba sobre la cuota de participación de que es titular haciéndole saber que si en el plazo de cinco días no comparece o no da razones se mantendrá el embargo acordado, a no ser que las partes dentro del mismo plazo hayan manifestado su conformidad en que no se realice el embargo. La sociedad titular registral ha sido por tanto emplazada en la forma prevista en el apartado segundo del artículo 593 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sin haber manifestado oposición. Desde el punto de vista registral instado un procedimiento civil de ejecución en la que ha sido demandada persona distinta del titular registral, no tratándose de un supuesto de transmisión universal, y no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, lo adecuado es la suspensión o denegación, por aplicación de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 105 de su Reglamento, aunque se haya producido la notificación al titular registral ex artículo 593 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se haya acompañado certificación registral, debiendo la propia nota de denegación servir a estos efectos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1939.pdf>

- R. 29-1-2018.- R.P. A Coruña Nº 3.- **HERENCIA: APLICABILIDAD DEL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL ART. 1057.3 DEL CC A LA HERENCIAS SUJETAS AL DERECHO FORAL GALLEGO.** La modificación legal operada a través de la modificación del artículo 1057.2 del Código Civil obedece a la voluntad de racionalizar nuestro sistema procesal, evitando la necesidad de iniciar un proceso judicial que iba a materializarse en la designación de un contador-partidor dativo por el órgano jurisdiccional para que efectuara la partición, permitiendo que esta solución se opere en la vía extrajudicial con la intervención notarial. La materialización a través de la modificación del Código Civil, no evita el carácter procesal del procedimiento, por lo que no se debe impedir el acceso a esta posibilidad de aquellos cuya ley personal determina la sujeción a legislaciones forales, que en ningún caso tienen competencias sobre cuestiones procesales. La Ley 2/2006 de derecho civil de Galicia señala en su artículo 270.2.o que la partición de la herencia puede realizarse, entre otras formas, por el contador-partidor, en cualquiera de los casos admitidos por la ley. La Ley de derecho civil de Galicia señala en su artículo 1.3 que en defecto de ley y costumbres gallegas, será de aplicación con carácter supletorio el Derecho civil general del Estado, cuando no se oponga a los principios del ordenamiento jurídico gallego. El nuevo procedimiento del artículo 1057.2 del Código Civil en modo alguno contraviene principios o pautas del ordenamiento jurídico gallego, sino que es perfectamente congruente con él, y complementario como legislación supletoria. Es clara la distinta naturaleza y alcance de las particiones por mayoría del Derecho civil gallego y la partición por contador-partidor dativo del artículo 1057.2 del Código Civil. En consecuencia, la exclusión de esta última norma en Galicia, privaría a los interesados de un mecanismo legalmente establecido para la defensa de sus derechos, propios de la jurisdicción voluntaria como alternativa a la directa partición judicial de la jurisdicción contenciosa, lo que es claramente contrario al espíritu de las recientes reformas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1940.pdf>

- R. 30-1-2018.- R.P. Sepúlveda-Riaza.- **EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.** 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 tracto 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, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros, o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. Como se ha reiterado por esta Dirección General, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos. Esta doctrina, además, ha sido elevada a rango legal por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que da nueva redacción al artículo 208 de

la Ley Hipotecaria. Ahora bien, 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 sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral. Debe recordarse igualmente 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 tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados. La escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar «en los títulos referentes al inmueble», y de entre tales títulos no cabe excluir al auto judicial recaído en un expediente de dominio (...). Todo ello sin perjuicio de la exigencia de cumplimiento de los demás requisitos exigidos en cada caso por la Ley de Suelo y en su caso, por la Ley de Ordenación de la Edificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1942.pdf>

- R. 30-1-2018.- R.P. Cangas.- **DOCUMENTOS JUDICIALES: DETERMINACIÓN DE LOS ASIENTOS QUE HAN DE SER CANCELADOS.** Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. Estas afirmaciones se justifican porque, como repetidamente ha afirmado esta Dirección General, no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Es cierto, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 21 de noviembre de 2012), que no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio. El hecho de que con posterioridad a la inscripción de la permuta, la mercantil «Choupana 2006, S.L.» haya procedido a la agrupación de la indicada registral 26.858 con otras dos fincas de la misma entidad, pasando a formar la finca 27.162, no es obstáculo para proceder a inscribir la sentencia, cancelándose la inscripción correspondiente de la permuta, así como los asientos posteriores, por cuanto no consta en el presente expediente la existencia de derechos inscritos o anotados con posterioridad a favor de terceros, que no hubieran sido emplazados debidamente, siendo este supuesto diferente al contemplado por este Centro Directivo en Resolución de fecha 24 de mayo de 2017, que cita la registradora en su nota de calificación, ya que en el supuesto contemplado en esa Resolución existían titulares de dominio y cargas posteriores que no fueron demandados y no se había tomado con anterioridad anotación preventiva de demanda.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1944.pdf>

- R. 31-1-2018.- R.P. Vélez-Málaga N° 1.- **ACTO DE CONCILIACIÓN ANTE EL REGISTRADOR: ALCANCE Y REQUISITOS DEL ART. 103 BIS LH.** La regulación del nuevo artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria no resulta tan detallada como la de la conciliación ante el letrado de la Administración de Justicia; por ello se hace preciso acudir a la regulación de la Ley 15/2015, para integrar la laguna legal. La conciliación es, por tanto, un medio de evitar un litigio, en el que, a diferencia de la mediación, el funcionario público que concilia puede aproximar las posiciones de los interesados para conseguir que lleguen a un acuerdo, incluso formulando una propuesta de resolución conforme con el ordenamiento jurídico, que podrá (o no) ser aceptada por los interesados. No obstante, a diferencia del arbitraje o del proceso judicial, son éstos los que en definitiva ponen fin al conflicto, cediendo en sus respectivas pretensiones, sin que la solución a dicho conflicto sea impuesta por quien concilia. Respecto a su naturaleza jurídica, la doctrina se ha dividido entre quienes estiman que la conciliación es un auténtico proceso, los que lo encuadran en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, o los que consideran que se trata de un auténtico contrato. La regulación establecida por la Ley 15/2015 parece que también se inclina por esta tesis contractualista. Así, por ejemplo, el artículo 147.1 afirma que «lo convenido tendrá el valor y la eficacia de un convenio», y el artículo 148.1 dispone: «Contra lo convenido en el acto de conciliación sólo podrá ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos». La referencia al registro que sea de su competencia debe entenderse en el sentido de que deberá respetarse la competencia objetiva y territorial correspondiente al registrador ante el que se solicita la conciliación. Por tanto, ésta sólo podrá versar sobre controversias que guarden relación con la competencia funcional y territorial del registrador. En el caso de este recurso, nos encontramos ante una controversia que afecta a dos fincas pertenecientes al distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, identificadas en la solicitud, por lo que es indudable que se ha respetado la competencia territorial del registrador ante el que se ha solicitado la conciliación. No es lo determinante para fijar la competencia del registrador en la conciliación la circunstancia de que el acuerdo que se alcance pudiera derivar en una mutación jurídica real en el Registro, pues no lo contempla así el precepto. Por lo que debe estimarse incorrecta la afirmación de la nota de calificación de que «para que la conciliación pueda admitirse por el registrador debe de versar sobre materia, hechos o actos inscribibles». Dado que la conciliación no tiene por qué conllevar necesariamente la inscripción de lo en ella acordado (según se ha expuesto en el fundamento anterior), no serán exigibles tales requisitos hasta tanto no se pretenda la inscripción del acuerdo que, en su caso, se alcance, momento en el que deberán presentarse los documentos correspondientes iniciando un nuevo procedimiento registral en el que el registrador calificará la documentación y practicará la inscripción que proceda en cada caso si se cumplen todos los requisitos necesarios para inscribir. En definitiva, no cabe confundir el carácter inscribible del acto o negocio a que se pudiera referirse la pretensión, con las formalidades necesarias para inscribir el acuerdo que eventualmente se alcance que deberán ser necesariamente observadas (conforme a los preceptos citados, en especial el artículo 3 de la Ley Hipotecaria), ya que la competencia para conocer del acto de conciliación no se extiende con carácter general a la autorización de los documentos públicos inscribibles que fueran necesarios para la inscripción del acuerdo alcanzado, salvo los excepcionales supuestos en que ello pudiera entrar en la competencia del registrador, como por ejemplo, pudiera ocurrir en los supuestos de doble inmatriculación (cfr. artículo 209 de la Ley Hipotecaria). Por todo ello, toda vez que no son exigibles los requisitos propios de la inscripción al tiempo de solicitar la conciliación, es preciso acudir a los artículos 14 y 141 de la Ley 15/2015 para determinar las formalidades de dicha solicitud de conciliación, a falta de una regulación específica del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1945.pdf>

- R. 31-1-2018.- R.P. Cartagena N° 3.- **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE**



**LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». Partiendo de la documentación aportada tanto notarial como catastral, y la situación geográfica de las fincas en cuestión, en la que resulta objeto de inmatriculación concurren todos los requisitos exigidos por la Ley: plena coincidencia de las descripciones de la finca en el título inmatriculador y en el previo al mismo, así como en las certificaciones catastrales, descriptivas y gráficas incorporadas a las escrituras. Como ha reiterado este Centro Directivo, 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. De lo expuesto, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas de la registradora están suficientemente fundadas en cuanto a la registral 37.422 de Fuente Álamo de Murcia, y que por tanto, el defecto ha de ser confirmado. No sucede lo mismo con las restantes fincas enumeradas en la calificación. Debe recordarse que este Centro Directivo, en su Resolución de 17 de noviembre de 2015, ya consideró que «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». Ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1946.pdf>

- R. 1-2-2018.- R.P. Getafe Nº 1.- **HIPOTECA: CALIFICACIÓN DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. PODER: INTERPRETACIÓN DEL 1713 DEL CC.** Respecto del pacto de un interés remuneratorio fijo del 12% nominal anual, que el registrador considera abusivo y usurario al resultar desequilibrante en perjuicio de deudor en conjunción con los gastos y comisiones retenidas y notablemente superior al normal del mercado, debe señalarse, como ya hizo esta Dirección General, entre otras, en la Resolución de 7 de abril de 2016 que, en principio, al constituir el interés ordinario o remuneratorio un elemento esencial del contrato de préstamo hipotecario oneroso, ya que determina la cuantía de la contraprestación del préstamo que es el objeto principal del contrato de préstamo oneroso, queda al margen tanto de la calificación registral como de la ponderación judicial, por corresponder a la iniciativa empresarial la fijación del interés al que presta el dinero y diseñar la oferta comercial dentro de los límites fijados por el legislador. Tal cláusula se encuentra sujeta a un doble control, el control de incorporación o de información previa ajustada a la normativa según el tenor del artículo 7.1 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación y la Orden EHA 2899/2011, y el control de transparencia –cognoscibilidad o comprensibilidad real– que exige que la cláusula se encuentre redactada de manera clara y comprensible como exigen los artículos 4.2 de la Directiva 93/13/CEE y 80.1 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Respecto del primero la respuesta debe ser afirmativa por cuanto se incorporan a la escritura de constitución de hipoteca tanto la oferta vinculante como la ficha de información personalizada que son los requisitos que impone a estos efectos la Orden EHA 2889/2011. Y en cuanto al segundo filtro, al tratarse de un interés fijo durante toda la duración del préstamo, pocas dudas puede plantear su comprensibilidad. El control de los intereses ordinarios queda circunscrito, en consecuencia, al ámbito de las normas de la Ley de Represión de la Usura de 23 de julio de 1908, que como tal también queda al margen de la calificación registral al exigir su apreciación la ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, para poder determinar que el prestatario ha aceptado el tipo de interés por las circunstancias de angustia en que se encuentra, lo que tampoco cabe extraer de las afirmaciones del registrador calificador. Debe señalarse que no estamos ante un préstamo concedido por entidades de crédito, que ofertan bonificaciones al tipo de interés remuneratorio pactado si el prestatario suscribe con la entidad acreedora la prestación de una serie de servicios de fidelización; y obtienen el dinero, en la actual coyuntura económica, del Banco Central Europeo a muy bajo coste. Por tanto, en todo caso, la comparativa debe hacerse respecto del tipo de interés habitual en ese otro mercado de préstamos, al que las personas y las empresas tiene que acudir cuando las entidades de crédito, una vez analizada su solvencia, de acuerdo con los parámetros fijados por la normativa de la Unión Europea, rechazan su concesión por razón del riesgo de la operación. El cobro de la denominada comisión de entrada debe admitirse siempre que se encuentre determinada en la escritura de constitución y/o en la información precontractual y no exista duplicidad con otra comisión; su legalidad ha sido reconocida por la Orden MEHA 2899/2011 (artículo 3); su propia naturaleza implica el abono en el momento de la formalización del préstamo hipotecario y, por último, su imputabilidad al consumidor en cuanto obligado legal al pago de la misma. Ahora bien, no puede negarse que una cuantía del 14% del capital como comisión de apertura, constituye una cifra elevada y que podría encubrir un tipo de interés remuneratorio superior del que figura explicitado, por lo que no sería aventurado considerarla abusiva. Toda comisión debería responder a la prestación de un servicio específico distinto de la concesión o de la administración ordinaria de un préstamo y, a su vez, estos servicios no se consideran remunerables con independencia del interés del préstamo. En cuanto a la retención del 5,5% del capital concedido en concepto de provisión de fondos, es práctica habitual en los contratos de préstamo hipotecario que el acreedor retenga ciertas cantidades del préstamo para el pago precisamente de conceptos relativos a los gastos, comisiones e impuestos que la propia operación genera; por lo que no se puede hacer tacha alguna a este retención ni a la cuantía de la misma siempre que los conceptos a que se refiere se encuentren debidamente identificados (como ocurre en este supuesto) y guarden relación con las operaciones asociadas al préstamo. A los efectos que interesan en este recurso, debe distinguirse entre el concepto y alcance del apoderamiento o mandato concebido en términos generales (que sólo autoriza para actos de administración), de aquel otro que abarca una generalidad de negocios jurídicos expresamente enumerados y perfectamente determinados; que es lo que ocurre en el poder objeto de este recurso (según se deduce de la reseña notarial): poder general con especificación de la facultad para hipotecar y sin restricción a esta facultad, al menos de lo que resulta de la reseña notarial. Por otra parte, también es reiterada la doctrina del Tribunal Supremo según la cual en el caso de realización de actos de riguroso dominio no es necesario que el poder especifique los bienes sobre los que el apoderado puede realizar las facultades conferidas, siendo suficiente que se refiera genéricamente a los bienes del poderdante (cfr. Sentencias de 20 de noviembre de 1989, 3 de noviembre de 1997, 6 de marzo de 2001, 10 de junio de 2010 y 15 de julio de 2013, entre otras), y bastando que el poder autorice al mandatario, de un modo expreso, para realizar los negocios jurídicos

de que se trate.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-1999.pdf>

- R. 1-2-2018.- R.P. Hoyos.- **HERENCIA: NECESIDAD DE PROTOCOLIZAR LA PARTICIÓN JUDICIAL CONCLUIDA SIN OPOSICIÓN.** Con carácter previo es preciso reiterar, una vez más, que 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 otros títulos. El procedimiento especial de división de herencia tiene por objeto llevar a cabo la partición cuando, a falta de la llevada a cabo por el testador o por el contador- partidor designado testamentariamente, no existe acuerdo entre los llamados a la sucesión sobre la forma de realizarla o sobre la solicitud de designación de un contador-partidor. No debe confundirse este supuesto con aquél otro en el que las partes, llegando a un acuerdo ajeno a la propuesta del contador o anterior a que esta se produzca, ponen fin al procedimiento especial iniciado. Como ha tenido ocasión de señalar este Centro Directivo, en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2000.pdf>

- R. 5-2-2017.- R.P. Navalcarnero N° 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: PLANTA DE GARAJE DISTRIBUIDA EN CUOTAS CON ADSCRIPCIÓN DE USO.** De manera muy somera, el local sobre el que se produce la transmisión quedó configurado dentro de un edificio sometido a un régimen de propiedad horizontal en el año 1995, estableciéndose un número de plazas y un croquis de distribución al tiempo del otorgamiento de la escritura de obra nueva y división horizontal. En años sucesivos, se procedió a la enajenación de varias cuotas del indicado garaje, adscribiendo cada una de ellas a una plaza de aparcamiento concreta, pero sin especificar la superficie en que ello quedaba concretado. Teniendo en consideración el artículo 68 del Reglamento Hipotecario en la redacción vigente en dicho momento temporal, la operación resultaba perfectamente ajustada a Derecho. No cabe duda de que el paso de un régimen comunitario como el configurado en la propiedad horizontal que nos atañe –con mera transmisión de cuotas y señalamiento de un número de plaza de garaje– a otro en el que se deben especificar los metros ocupados por dicho espacio así como sus linderos y en su caso los de las zonas comunes implica un cambio esencial en la naturaleza de la comunidad entre ellos generada. Este cambio, por ende, debe ser autorizado por todos y cada uno de los partícipes integrantes de dicha comunidad, por lo que la exigencia de la unanimidad que ampara el artículo 397 de nuestro Código Civil para una alteración jurídica y física de tal naturaleza es adecuada y por ello el defecto debe ser confirmado. No obstante, la transmisión de la cuota y la concreción en un plaza de aparcamiento puede acceder al Registro en los mismos términos y con las mismas consecuencias que acaeció con anterioridad para las plazas anteriores. En cuanto a la necesidad de aportar un plano debidamente legitimado en lo relativo a su autoría, la finalidad de dicha representación gráfica, si bien resulta aconsejable por facilitar la distribución del elemento destinado a garajes, su falta de incorporación tampoco impide el debido despacho e inscripción del documento, puesto que tal y como ha quedado expresado, basta con la fijación de una cuota y el señalamiento de un número de plaza de aparcamiento para su acceso al Registro, con los límites y efectos antes señalados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2002.pdf>

- R. 5-2-2017.- R.P. Esplugues de Llobregat.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DE AQUELLA CONTRA LA QUE SE DIRIGE EL PROCEDIMIENTO.** Se acompañan al escrito de recurso diversos documentos que no fueron debidamente presentados en el Registro en el momento de emitir el registrador su calificación por lo que de la misma forma que éste no ha tenido tal información o documentación para analizar el caso, tampoco pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la posibilidad de su posterior presentación, a fin de procederse a una nueva calificación. De los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo resulta que para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita. Conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos»), al tratarse de un mandamiento de embargo sobre finca que aparece inscrita a favor de una persona no es la persona demandada como deudora procede, en consecuencia, la denegación de la anotación solicitada, por aplicación de los principios de tracto sucesivo y legitimación (cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 140.1.a del Reglamento para su ejecución). La posibilidad de embargar bienes de sociedades de capital –por tanto no solo con personalidad propia sino con limitación de responsabilidad a las aportaciones efectuadas– por deudas de los socios que la integran, exige acudir a la doctrina del levantamiento del velo de la personalidad jurídica. En el presente supuesto, por diligencia de ordenación de fecha 8 de junio de 2016 se acordó dar traslado a la mercantil titular registral «Dikymojamin, S.L.» de la traba sobre la cuota de participación de que es titular haciéndole saber que si en el plazo de cinco días no comparece o no da razones se mantendrá el embargo acordado, a no ser que las partes dentro del mismo plazo hayan manifestado su conformidad en que no se realice el embargo. La sociedad titular registral ha sido por tanto emplazada en la forma prevista en el apartado segundo del artículo 593 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sin haber manifestado oposición. Desde el punto de vista registral instado un procedimiento civil de ejecución en la que ha sido demandada persona distinta del titular registral, no tratándose de un supuesto de transmisión universal, y no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, lo adecuado es la suspensión o denegación, por aplicación de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 105 de su Reglamento, aunque se haya producido la notificación al titular registral ex artículo 593 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se haya acompañado certificación registral, debiendo la propia nota de denegación servir a estos efectos. En el presente caso y desde el punto de vista registral instado un procedimiento civil de ejecución en la que ha sido demandada persona distinta del



titular registral, no tratándose de un supuesto de transmisión universal, y no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, lo adecuado es la denegación, por aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que no existe un precepto similar al que en el ámbito penal sanciona el artículo 20, párrafo último, anteriormente expuesto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2003.pdf>

- R. 6-2-2018.- R.P. Icod de los Vinos.- **EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. La aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Por tanto, la consecuencia de que el resultado del informe de validación sea negativo no debe conllevar, por este sólo hecho, la denegación de la inscripción de la representación gráfica. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. 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. A los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. Ahora bien, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en informe técnico, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa. En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación de la condición de heredero del titular catastral por quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento, sin que proceda en este trámite exigir los requisitos que corresponderían en caso de pretenderse la inscripción la sucesión causada. Como ha reiterado este Centro Directivo, 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. En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2004.pdf>

- R. 7-2-2018.- R.P. Manzanares.- **EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Resulta improcedente la afirmación del recurrente relativa a que no se ha solicitado la rectificación de la descripción literaria, ya que, toda vez que se ha solicitado expresamente la inscripción de la representación gráfica de la finca, aquélla es consecuencia directa de ésta. También debe afirmarse que es correcta la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que se ha solicitado expresamente la inscripción de la representación gráfica y es éste el procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria con esta finalidad tal y como resulta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Por todo ello, existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. 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. A los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. Ahora bien, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador. En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación de la condición de titular de quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento, sin que proceda en este trámite exigir los requisitos que corresponderían en caso de pretenderse la inscripción la sucesión causada. Como ha reiterado este Centro Directivo, 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. En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/02/22/pdfs/BOE-A-2018-2489.pdf>

- R. 15-2-2018.- R.P. Esplugues de Llobregat.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.** Conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre las resoluciones judiciales, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado

por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española y 100 del RH). En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial. Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia. Por otro lado las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía. En el supuesto de este expediente del mandamiento presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2732.pdf>

- R. 15-2-2018.- R.P. Coria.- **CONJUNTOS INMOBILIARIOS: DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL SOBRE UN SOLAR QUE ES ELEMENTO PRIVATIVO DE OTRA PROPIEDAD HORIZONTAL.** Comenzando por el primer defecto de la nota, el mismo se centra en que, para el registrador, la construcción de un edificio plurifamiliar, compuesto por cuatro viviendas, en un solar que forma parte de una finca constituida en régimen de propiedad horizontal, sin la previa desafectación del vuelo como elemento común, y sin reserva alguna del derecho de vuelo a favor de dicho solar, no sería susceptible de inscripción, dado que al constituirse la propiedad horizontal no se configuró el derecho de vuelo de otra forma, siendo evidentemente elemento común. La realidad práctica nos muestra figuras muy diversas que se apartan de la propiedad horizontal clásica (un solo edificio sobre un solo solar y con un solo portal), entre las que se comprenden supuestos tales como las propiedades horizontales complejas (pluralidad de escaleras o portales sobre unos sótanos y bajos comunes), los centros comerciales con o sin viviendas en sus plantas superiores, los edificios encabalgados, las urbanizaciones privadas con viviendas unifamiliares, los conjuntos edificatorios en hilera, los conjuntos de viviendas pareadas, etc. En efecto, el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal al describirlos exige tan solo dos rasgos definitorios: la existencia de pluralidad de edificaciones o de pluralidad de parcelas con destino a viviendas o locales e independientes entre sí (elementos privativos) y la existencia de una copropiedad de esos elementos independientes sobre otros elementos inmobiliarios, viales o servicios (elementos comunes). Y a estos dos rasgos de carácter material se añade otro elemento inmaterial: la organización de la que se dota al complejo. La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2008 define los complejos inmobiliarios, conforme a la llamada Carta de Roma aprobada en el V Congreso Internacional de Derecho Registral del año 1982, según la cual se caracterizan los complejos inmobiliarios «por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares para la consecución y mantenimiento de intereses generales y particulares de los partícipes», añadiendo la propia Sentencia que «según la doctrina científica, la caracterización de los conjuntos inmobiliarios a que se refiere la LPH, es, pues, la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios». Más recientemente, en el último párrafo del artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se fijan igualmente los parámetros a qué atenerse para determinar cuándo una edificación ha de ser considerada como un conjunto inmobiliario, privado, no exigiendo ya el destino a vivienda o local a que alude el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal. El régimen de la propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo y el vuelo como elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse (indebidamente), situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con fincas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común y a las que se atribuye dicho adjetivo tan sólo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal. La entidad número cinco –un solar, algo que tiene relevancia, como se indicará más adelante– se crea, modificándose para ello el título constitutivo de la propiedad horizontal por el único propietario en aquel momento, con un único destino, cual es la ulterior construcción sobre aquel de un edificio de cuatro viviendas unifamiliares, por lo que la problemática queda por completo al margen de la existencia de una reserva de un derecho de vuelo sobre un elemento común, puesto que en este caso se ejercitaría no sobre una edificación, sino sobre suelo propio y no ajeno (ello al margen de la ya antigua discusión doctrinal acerca de la posibilidad de derechos reales limitados sobre cosa propia), de modo que lo que vendría a implicar la ulterior edificación es un mero ejercicio de facultades inherentes al dominio. Se impone por consiguiente, y a la vista de las razones expuestas, la revocación de este primer defecto indicado en la nota de calificación. Según el segundo defecto expresado en su calificación el registrador considera que la justificación formal del acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios en relación con la operación documentada no es completa, al no acreditarse debidamente las facultades del certificante. Hay que convenir que la justificación formal del acuerdo que se reseña en la escritura es claramente incompleta, pues no se acreditan debidamente las facultades del certificante, bien mediante testimonio notarial del contenido del libro de actas o certificación expedida en forma por quien haya de hacerlo y tenga cargo vigente (Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de junio de 2001, 25 de mayo de 2005, 20 de abril de 2006 y 5 de junio de 2015 entre otras). Se impone, pues, la confirmación de este defecto. Según el último defecto recurrido (quinto de la nota), la declaración de obra nueva sobre un elemento privativo, construyéndose cuatro elementos nuevos, y su constitución en división horizontal, conlleva necesariamente la modificación del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal del que forma parte el repetido elemento privativo. Es indudable que con la declaración de obra nueva y división horizontal formalizada sobre la entidad cinco se ha originado una propiedad horizontal integrada dentro de otra (subcomunidad), y que no

hubiera estado de más una mayor precisión al formalizarse la desafectación de ese inicial elemento común en un elemento privativo al que se le marca un destino claro y determinado, obteniéndose después las preceptivas autorizaciones administrativas –que no se han cuestionado en ningún momento– para proceder a la edificación. Lo que ocurre es que negando la premisa de que lo que se vaya a edificar sobre la entidad cinco siga la pretendida condición común de un vuelo que tampoco puede entenderse sea común, no se ve la razón de exigir una expresa declaración de conformidad por parte de los titulares de la propiedad horizontal en su conjunto, toda vez que en las documentos otorgados e inscritos –publicados– antes de 2017 se prefija claramente la posible actividad ulterior por parte del propietario de la entidad cinco, de modo que la publicidad registral ha de desplegar sus efectos, al venir proclamado registralmente esa modificación de la propiedad horizontal inicialmente constituida por quien en su día pudo acordarla per se. Por lo demás, esa mayor precisión documental que hubiera sido deseable tanto en la configuración como en la regulación del derecho y de la situación jurídico-real creada es una cuestión que escapa del ámbito de esta Resolución, y que no puede alterar las conclusiones de la misma. Por todo lo expuesto, el defecto ha de ser revocado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2733.pdf>

- R. 15-2-2018.- R.P. Oliva.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR.** El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo segundo, prevé que el recurso ante este Centro Directivo tiene un plazo para la interposición de un mes, y que dicho plazo se computará desde la fecha de la notificación de la calificación impugnada. No obstante, dado el contenido del recurso y por economía procesal, procede su resolución. 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. Conforme a los artículos 132 LH y 685 LEC es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. 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 éste conoce el contenido de la titularidad publicada. La adquisición por el nuevo titular se realizó con fecha anterior a la presentación de la demanda interpuesta. Pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también y fundamentalmente, su inscripción registral se produjo con anterioridad a aquella, por lo que no puede alegarse, en los términos antes expuestos, el desconocimiento de la existencia del tercer poseedor y en todo caso, las anteriores circunstancias se pusieron de manifiesto en la certificación expedida en sede del procedimiento de ejecución. La posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2734.pdf>

- R. 16-2-2018.- R.P. Lorca Nº 1.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC. RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA.** 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 interpretaran 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. Conforme al art. 670 existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil). Como bien dice la registradora en su informe, el propio Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las Resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencia de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2735.pdf>

- R. 16-2-2018.- R.P. Barcelona Nº 4.- **HIPOTECA: CÓMPUTO DE LOS CINCO AÑOS DEL ART. 114 DE LA LH.** Tal como ha sido formulado en la nota de calificación recurrida, lo que impide entrar a valorar en este recurso otras posibles consideraciones, el defecto relativo a la extensión de la garantía hipotecaria respecto de los intereses ordinarios y moratorios no puede ser confirmado porque, admitida por este Centro Directivo la cobertura hipotecaria de los intereses, aun cuando estén sujetos a una cláusula de revisión, no hay ninguna razón para entender que la cobertura hipotecaria de cada uno, al tener distinta naturaleza jurídica (los ordinarios constituyen una obligación de presente y los moratorios una obligación futura en el sentido que no se sabe si llegarán a devengarse) y responder a distinta causa, no pueda exceder de la cantidad que resulte de aplicar al capital del préstamo los tres años aplicables por defecto según el artículo 114 de la Ley Hipotecaria y el tipo máximo pactado para cada concepto de intereses, alcanzado, en sus respectivos supuestos, el límite de cinco años de forma autónoma y no conjunta.

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

- R. 18-1-2018.- R.P. Getafe N° 1.- **CONCURSO DE ACREEDORES: REQUISITOS DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES HIPOTECADOS EN SUBASTA NOTARIAL.** Se plantea el problema de si la enajenación de la unidad productiva existente en la masa activa de la sociedad concursada podía llevarse a cabo mediante subasta notarial electrónica y, en caso afirmativo, si, tras la aprobación del remate por el notario, puede inscribirse la escritura de compraventa otorgada ante el mismo notario por el administrador concursal y los apoderados de la acreedora concursal hipotecaria, que fue la única que pujó en la subasta, y que ofreció cantidad ligeramente superior al 50% del precio de salida, que se compensó con parte del crédito, quedando el resto de ese crédito reconocido en el concurso como crédito ordinario. –En primer lugar, analiza la Dirección si el registrador debe calificar la congruencia del título con las reglas de enajenación contenidas en el plan, inicial o modificado por el juez, o con las reglas legales supletorias. La respuesta es afirmativa (arts. 148 y 149 L. 22/09.07.2003, Concursal), pero presenta la dificultad de que la Ley Concursal no prevé que el plan de liquidación se deposite o se inscriba; solo se pone de manifiesto en la oficina judicial y en los lugares que a este efecto designe el letrado de la Administración de Justicia (art. 138.1.2 L. 22/2003); por lo que, si el auto no reproduce el plan íntegramente o no se protocoliza con la escritura, será necesario aportar al Registro el correspondiente testimonio. –A continuación, y dado que el juez reconoció al administrador concursal la facultad de optar por la subasta judicial o por la subasta notarial (en ambos casos confirme a la Ley de Enjuiciamiento Civil), surge el problema de qué normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil son de aplicación a esas subastas concursales –judiciales o notariales– y cuáles no, y especialmente en relación a la tasación del bien, que es el punto central de la calificación registral y del recurso. Dice la Dirección que «el estudio conjunto de las normas legales procesales y concursales pone de manifiesto que, en las subastas concursales, sean judiciales o notariales, por regla general no es necesaria esa tasación específica; [...] el bien o el derecho que se subasta ya ha sido valorado por la administración concursal en el inventario provisional (art. 75.2.1 L. 22/2003), con posibilidad de modificar esa valoración si el juez del concurso llegara a estimar la impugnación que se hubiera presentado, en tiempo y forma, por persona legitimada (art. 96.2 L. 22/2003)». En el caso concreto el administrador concursal había fijado los precios para tres posibles subastas sucesivas y esos precios no fueron modificados por el juez del concurso; si bien este permitió que, no obstante esos precios mínimos iniciales, cualquier interesado pudiera a ofrecer un precio inferior si contaba con la conformidad de la acreedora hipotecaria (con mayor razón podrá esa acreedora hipotecaria formular ella misma pujas por ese importe inferior); pero esa autorización judicial tiene un límite infranqueable, por cuanto que (por aplicación supletoria del art. 670.4.2 LEC, en virtud de lo establecido en el art. 72.2 LN y de la remisión contenida en las resoluciones judiciales) la cantidad ofrecida por el postor tiene necesariamente que superar el 50% de ese precio mínimo inicial; requisitos que aparecían cumplidos. La resolución es mucho más compleja de lo que puede aparecer en un apretado resumen (31 páginas del BOE); entre otras cosas, porque trata temas que no eran objeto del recurso, como la ejecución hipotecaria *fuera del convenio* del art. 155.4 L. 22/2003 (y que la Dirección interpreta como «fuera del concurso», quizá para comprender los casos del art. 56 L. 22/2003 en que la ejecución se hace no «fuera del convenio», sino «sin» convenio ni apertura de liquidación). R. 18.01.2018 (Galvanización Madrileña, S.A., y Banco Santander, S.A., contra Registro de la Propiedad de Getafe-1) (BOE 01.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/01/pdfs/BOE-A-2018-1389.pdf>

- R. 22-1-2018.- R.P. San Javier N° 2.- **OPCIÓN DE COMPRA: CASOS EN QUE NO HAY QUE CONSIGNAR EL PRECIO PARA CANCELAR CARGAS POSTERIORES.** Se vuelve a tratar una vez más «el problema de la cancelación de las cargas inscritas con posterioridad a la constancia registral de un derecho de opción de compra» (ver, por ejemplo, R. 18.05.2011): «En definitiva, cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita debidamente y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, lo que procede es la cancelación de los derechos que se resuelven, tal como exige el art. 79.2 LH; [...] para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. art. 175.6 RH)». El problema en este caso era que «una parte del precio pactado se imputaba a las rentas satisfechas durante la vigencia del arrendamiento y la restante parte se abonaba mediante un cheque bancario destinado a la satisfacción y cancelación de un carga hipotecaria inscrita con anterioridad al derecho de opción» (otorgada la cancelación en la escritura inmediatamente anterior). «Este Centro Directivo ha reconocido la posibilidad de cancelación de las cargas posteriores sin la correspondiente consignación del precio cuando no proceda pago alguno en el momento de la compraventa según lo convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral; por tanto, es decisiva la configuración del derecho de opción en la escritura para que pueda ser transcrito en el asiento registral». Como casos concretos, dice que «puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante; igualmente, no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado; o cuando se haya pactado el pago por compensación, siempre que no se encubra una opción en garantía; [...] en general, puede decirse que no habrá obligación de consignar cuando la forma de pago que se hubiera pactado no permita la consignación por no haber entrega alguna de cantidad. [...] Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas» (ver art. 130 LH). En el caso concreto, la deducción de la prima de la opción y de las cantidades pagadas como renta se deducía claramente de la escritura y de la inscripción; no así la deducción de lo pagado para la cancelación de la hipoteca, pero la Dirección resalta la circunstancia de que «con el número anterior de protocolo, se procede a la cancelación de la hipoteca que se había constituido con anterioridad a la inscripción de la opción de compra, habiéndose procedido igualmente a la cancelación registral de dicha hipoteca». Sin embargo, no parece que la deducción de las cargas anteriores tenga que resultar más o menos explícita de la escritura de opción o de las circunstancias del caso. En otro párrafo dice la Dirección: «También se ha reconocido la posible deducción del importe de cargas anteriores a la propia opción, que son asumidas o satisfechas por el optante permitiendo detracer de las cantidades que deben ser consignadas el importe de aquellas cargas en las que se subroga el adquirente, en los términos del art. 118 LH, puesto que lo contrario supondría un enriquecimiento injusto a favor del titular de la carga posterior, y el correlativo perjuicio para el



optante, todo ello sobre la base del precio inscrito para el ejercicio de la opción. Si bien esta posibilidad debe considerarse limitada por el principio de que las cantidades satisfechas por estos conceptos no podrán ser superiores a las correspondientes coberturas hipotecarias. Pero dentro de dichos límites, es posible deducir no sólo el importe del principal, sino también de aquellos otros conceptos garantizados por la hipoteca que hayan podido devengarse, como son los intereses de demora». R. 22.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Javier - 2) (BOE 01.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/01/pdfs/BOE-A-2018-1390.pdf>

- R. 23-1-2018.- R.P. Redondela-Ponte Caldelas.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DE ERRORES MATERIALES O DE CONCEPTO REQUIERE ACUERDO DEL REGISTRADOR. OBRA NUEVA: LA INSCRIPCIÓN SEGÚN EL ART. 28.4 RDLEG. 7/2015 REQUIERE SOLICITUD DEL INTERESADO.** Presentada a inscripción una obra nueva sin licencia de primera ocupación, libro del edificio y certificado de eficiencia energética, la registradora optó por inscribir conforme al art. 28.2 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, (inscripción sin licencia por transcurso de los plazos de prescripción de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición) y en consecuencia notificó al Ayuntamiento para que adoptara las medidas que considerase procedentes. Ahora se solicita en instancia privada la rectificación de la inscripción en el sentido de que la obra posee licencia de obra, está libre de cargas (se considera aquella mención del precepto como carga) y es improcedente cualquier actuación municipal. La registradora considera que no ha habido ningún error de concepto en la inscripción y deniega la rectificación. La Dirección aplica el art. 217 LH, según el cual, *los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene*; por lo que debe debatirse la procedencia de la rectificación, a falta de la conformidad del registrador para ello, en el juicio ordinario correspondiente. La Dirección dice que no le corresponde pronunciarse sobre si el asiento fue o no correctamente practicado, de donde se deduce que no puede suplirse el necesario consentimiento del registrador en recurso gubernativo. No obstante, considera que «en el presente supuesto el error no resulta claramente de la inscripción, dado que la propia escritura que causó la misma alude a la antigüedad de la edificación y a la prescripción de la posible infracción urbanística»; pero añade que «para la aplicación del citado art. 28.4 RDLeg. 7/2015 «es en todo caso necesario que se haya solicitado por el interesado, en el mismo título o al tiempo de su presentación, proceder conforme al mismo, pues, como tiene declarado reiteradamente este Centro Directivo, no es en absoluto indiferente o irrelevante la elección de esta vía jurídica para proceder a la inscripción». R. 23.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Redondela - Ponte Caldelas) (BOE 06.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1581.pdf>

- R. 23-1-2018.- R.P. Falset.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA ANOTACIÓN DE EMBARGO CAUTELAR EN FAVOR DE LA HACIENDA DURA 4 AÑOS.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 25.10.2011. Se solicitaba la cancelación de una anotación preventiva de prohibición de disponer, ordenada como medida cautelar en un procedimiento de apremio seguido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria frente al socio mayoritario de la sociedad titular registral. Y la Dirección insiste en «la esencial diferencia existente entre la duración de los derechos o gravámenes que acceden al Registro y la caducidad de los asientos que los recogen, sin que puedan confundirse unos y otros (vid. R. 30.07.1990, R. 29.09.2009 y R. 22.01.2013, entre otras)», y concluye que «el art. 81 LGT establece, respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas la prohibición de enajenar, gravar o disponer bienes o derechos–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses; ahora bien, estos plazos se refieren a la prohibición de disponer, que es la medida cautelar, [...] no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de prohibición de enajenar, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el art. 86 LH». R. 23.01.2018 (Inversiones Gómez Martín, S.A., contra Registro de la Propiedad de Falset) (BOE 06.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1582.pdf>

- R. 23-1-2018.- R.P. San Javier Nº 1.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: EL REGISTRADOR HA DE CALIFICAR EL INTERÉS LEGÍTIMO Y QUÉ DATOS HA DE INCLUIR O EXCLUIR DE LA INFORMACIÓN. PUBLICIDAD REGISTRAL: NO ES NECESARIO JUSTIFICAR LA REPRESENTACIÓN DEL SOLICITANTE CUANDO SE TRATA DE ACTUACIÓN PROFESIONAL. PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN HA DE SER MOTIVADA. PUBLICIDAD REGISTRAL: LA AUTENTICIDAD DE LA FIRMA DE LA SOLICITUD PUEDE ACREDITARSE POR MEDIOS TELEMÁTICOS.** Reitera la doctrina de otras resoluciones sobre los requisitos de la solicitud de certificaciones (la última R. 09.01.2018), especialmente en cuanto que «el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador» (arts. 221 y 222 LH y 332 RH). Pero en este caso el recurso gira sobre todo en torno al art. 332.3 RH, que presume la representación de los interesados en determinados profesionales (como los abogados, que era el caso), *siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro*. Así pues, y en el caso concreto: –La exigencia de justificar la representación del interesado queda dispensada por el ese precepto; lo que sí se podría exigir es la identificación de tal interesado, pero eso resultaba de un oficio de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar de citación en un expediente administrativo, con requerimiento de la certificación registral, que se acompañaba a la solicitud. –Sobre la motivación de la solicitud, se estima suficiente la alegación de ser necesaria para la aportación al expediente administrativo citado. –Y «en cuanto a la exigencia de que la instancia ha de estar suscrita con firma legitimada notarialmente o firmada en la propia oficina del Registro, resulta aplicable la doctrina de la R. 04.07.2013, conforme a la cual ‘la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos’; entre estos ‘medios telemáticos’ que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se incluye la firma electrónica (cfr. art. 3.1 L. 59/19.12.2003, de firma electrónica), que es el que se empleó en este caso al remitirse la solicitud con firma digital del solicitante a la sede electrónica del Colegio

de Registradores». En la exégesis del art. 332.3 RH reitera la Dirección la doctrina de la R. 14.07.2016, en el sentido de que «presume que aquellos profesionales ostentan la representación de las personas por cuyo encargo manifiestan actuar, pero sin que ello signifique que no deban especificar el interés legítimo que justifica la solicitud, interés que ha de ser calificado por el registrador; [...] sólo se presume el interés, conforme al art. 221 LH, respecto de *toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo*». R. 23.01.2018 (*Particular contra Registro de la Propiedad de San Javier - 1*) (BOE 06.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1583.pdf>

- R. 23-1-2018.- R.P. Badajoz Nº 1.- **INMATRICULACIÓN: NO PUEDE HACERSE CON INDICIOS DE QUE LA FINCA ESTÁ YA INMATRICULADA.** «Se pretende la inmatriculación de una finca a favor de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, por certificación administrativa de dominio, conforme al art. 206 LH; ya en 2011 se había denegado la inmatriculación por entender que la finca que se pretendía inmatricular era parte de otra ya inscrita, «con un determinado titular registral de dominio y una hipoteca vigente»; ante aquella negativa, la Confederación Hidrográfica del Guadiana inició «procedimiento de segregación del terreno expropiado», en el que tanto los titulares de dominio como el de la hipoteca sobre las finca ya inscrita manifiestan su no oposición. El registrador vuelve a denegar la inmatriculación por apreciar, de nuevo, que existen indicios fundados de que dicha parcela forma parte de la finca ya inscrita. Dice la Dirección que, según el art. 206 LH, *en todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble*; y en este caso hay una serie de indicios que induce razonablemente a pensar que la parcela que se pretende inmatricular es una porción expropiada que se debió segregar, pero nunca se segregó formalmente, de la finca previamente inscrita: lindero fijo con un canal, tres linderos con la «matriz», y la propia actuación de la Confederación y de los titulares de dominio y de hipoteca, que hablan siempre de «segregación del terreno expropiado». R. 23.01.2018 (Confederación Hidrográfica del Guadiana contra Registro de la Propiedad de Badajoz-1) (BOE 06.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1584.pdf>

- R. 24-1-2018.- R.P. Madrid Nº 37.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: EFECTOS DE LA PROHIBICIÓN SEGÚN SUS DIVERSOS CASOS.** Se trata de una escritura de aumento de capital mediante aportación de una finca sobre la que existe una anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer en procedimiento civil. La Dirección reitera su doctrina sobre la distinción de dos grandes categorías de prohibición de disponer: «Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil: [...] en la medida en que el art. 145 RH impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados posteriormente (salvo los que traen causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), ello presupone, 'a sensu contrario', que no impide los realizados con anterioridad –conclusión que resulta también de la aplicación de la regla general que para las anotaciones dicta el art. 71 LH–; sin embargo, por otro lado, se estima que tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que ésta se arrastrará». «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 LH frente a la interpretación más laxa del art. 145 RH, [...] provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición». «Como caso especial debe considerarse el de las medidas cautelares atípicas o innominadas adoptadas por el órgano judicial para garantizar la efectividad de una eventual sentencia estimatoria (art. 735.2 LEC) o para el buen fin de la ejecución (art. 727.6 LEC), casos en que el órgano judicial tiene amplia libertad para determinar el alcance y contenido de las medidas, entre las que «pueden incluirse la de la prohibición de inscribir, pues no es lo mismo prohibir disponer que prohibir inscribir, en cuyo último caso es claro que la consecuencia será el del cierre del Registro también para los actos dispositivos anteriores a la anotación». Toda esta explicación tiene una intención didáctica, porque lo cierto es que se trataba de un procedimiento civil y «la presentación en el Registro de la Propiedad del mandamiento ordenando la prohibición de disponer es anterior no sólo a la posterior presentación de la escritura de aportación por ampliación de capital, sino incluso a la propia escritura, por lo que el defecto debe ser confirmado». R. 24.01.2018 (Carma Aplicaciones, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-37) (BOE 06.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1586.pdf>

- R. 24-1-2018.- R.P. Jaén Nº 1.- **BIENES GANANCIALES: RECTIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE UN BIEN PRESUNTIVAMENTE GANANCIAL EN FAVOR DE SOLTERO.** Inscrita una finca con carácter presuntivamente ganancial a nombre de un titular que manifestó estar casado, ahora la vende «manifestando estar soltero y no casado, extremo que justifica en su propia declaración y en un certificado de fe de vida y estado que se protocoliza en la escritura, solicitando la rectificación de la inscripción registral en cuanto a tal extremo». El registrador entiende que la venta «requiere el consentimiento de la esposa del titular registral, ya que consta inscrita la finca con carácter presuntivamente ganancial; y además, según resulta del Registro, en otra venta anterior realizada por dicho titular registral, respecto de otra finca inscrita igualmente con carácter presuntivamente ganancial, intervino la esposa para prestar su consentimiento». Dice la Dirección que, como se dijo en «R. 20.02.1985, R. 16.11.1994 y R. 07.03.2011, «en caso de que el supuesto error afecte a las circunstancias del estado civil de la persona y a los efectos del Registro de la Propiedad, debe establecerse una distinción neta entre los casos en los cuales se trata tan sólo de completar la identificación de la persona que adquiere el bien de que se trate –cfr. arts. 9 LH, 51.9 RH y 159 RN–, de modo que el estado civil se expresará por lo que resulte de las manifestaciones del otorgante, y aquellos otros casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita, es necesario acreditar tal circunstancia, toda vez que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales; [...] es cierto que esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las R. 05.05.1978, R. 06.11.1980, R. 10.09.2004, R. 13.09.2005, R. 19.06.2010, R. 07.03.2011, R. 07.03.2011, R. 24.06.2011, R. 23.08.2011, R. 15.10.2011 y R. 29.02.2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del art. 40.d LH, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido». Ahora bien, en el caso concreto entiende que «las citadas certificaciones de fe de vida y estado no



constituyen medios de prueba absoluta, sino que gozan de un limitado valor de simple presunción, ni son independientes de la voluntad del interesado, pues precisamente se apoyan en la nuda declaración del solicitante para su obtención (sin perjuicio de los supuestos de expedición en virtud de previo expediente registral conforme al art. 364 RRC, los cuales en todo caso tienen igualmente un limitado valor meramente presuntivo); desestima y recurso y, más bien a modo de orientación, concluye que «la prueba de la soltería a los efectos de rectificar la inscripción del titular registral en el Registro de la Propiedad requeriría como condición necesaria (sin que ahora se prejuzgue su suficiencia) certificación de nacimiento en que no se refleje nota marginal alguna de referencia a otra de matrimonio de la persona (sin perjuicio de los supuestos de nulidad matrimonial)». R. 24.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jaén-1) (BOE 06.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1587.pdf>

- R. 29-1-2018.- R.P. Cambados.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DEBE DENEGARSE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.11.2014, R. 19.11.2015 R. 10.10.2017, R. 05.02.2018 y otras muchas (ver arts. 20 LH y 140.1 RH). En este caso, incluso cuando la titular registral «fue notificada sin que haya efectuado alegación alguna». Ver resoluciones citadas y sus comentarios. R. 29.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cambados) (BOE 13.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1939.pdf>

- R. 29-1-2018.- R.P. A Coruña Nº 3.- **HERENCIA: CONCURRENCIA DE LOS TRÁMITES DEL ART. 1057 C.C. CON LOS DE LA LEY GALLEGA.** Se trata de una escritura de adjudicación de herencia de causantes con de vecindad civil gallega, realizada mediante expediente de nombramiento de contador-partidor dativo tramitado conforme a los arts. 1057 C.c. y 66 LN, en sus redacciones dadas por la L. 15/02.07.2015, de la Jurisdicción Voluntaria. «La registradora objeta que las disposiciones aplicables a la partición de esta herencia son las de la legislación gallega, que contiene normas específicas sobre las particiones». Pero dice la Dirección que «la partición por mayoría del Derecho gallego subsiste tras la Ley de la Jurisdicción Voluntaria con sus propios trámites y naturaleza, como particularidad foral, de carácter sustantivo y no procesal o procedimental, pero de modo concurrente con la partición por contador-partidor dativo del art. 1057.2 C.c., que tiene la naturaleza procesal referida de la Jurisdicción Voluntaria; explica que «una y otra son particiones de distinta naturaleza, esto es, por un lado, un acto de jurisdicción voluntaria realizado por el notario o letrado de la Administración de Justicia que aprueban la partición del contador-partidor, en el caso del art. 1057.2 C.c., y por otro, una partición contractual, aunque no unánime, en el caso de los arts. 295 y ss. L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia». R. 29.01.2018 (Notario Andrés-Antonio Sexto Presas contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 3) (BOE 13.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1940.pdf>

- R. 30-1-2018.- R.P. Sepúlveda-Riaza.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL. REANUDACIÓN DEL TRACTO: PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO SE HA ADQUIRIDO DE HEREDERO NO ÚNICO DEL TITULAR REGISTRAL. OBRA NUEVA: PUEDE CONSTAR EN EL AUTO JUDICIAL DE REANUDACIÓN DEL TRACTO, PERO CUMPLIENDO LOS REQUISITOS URBANÍSTICOS.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 10.11.2016, en un caso en que los promotores del expediente de dominio para reanudación del tracto habían adquirido no de todos, sino de uno de los herederos del titular registral. Y reitera también la de R. 10.11.2016, R. 19.07.2017 y R. 29.11.2017, en el sentido de que «la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar en los títulos referentes al inmueble [art. 202 LH], y de entre tales títulos no cabe excluir el auto judicial recaído en un expediente de dominio», si bien cumpliendo los requisitos urbanísticos exigibles (en este caso se acreditaba la antigüedad de la construcción de manera procedía la inscripción conforme al art. 28.4 RDLeg. 2/20.06.2008, texto refundido de la Ley de Suelo). La Dirección, en lo que ha de ser una de las últimas resoluciones sobre el antiguo expediente judicial de dominio para reanudación del tracto, aprovecha para hacer un repaso de su doctrina anterior; y así, hace afirmaciones como las siguientes: «No hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. R. 18.03.2000, R. 17.02.2012, R. 02.10.2014 y R. 23.10.2014) [y ver actualmente el art. 208 LH]; [...] en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es documentar y aportar el título de adquisición». «Las R. 14.04.2016 y R. 10.11.2016 matizaron esta doctrina para los casos en los que el promotor del expediente adquirió, no de todos, sino sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral» (lo que resulta aplicable al actual expediente notarial del art. 208 LH). «Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. R. 19.09.2012, R. 07.12.2012 o R. 24.03.2015), que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados; las R. 01.08.2012 y R. 24.03.2015 consideraron que en estos casos debe resolverse la cuestión conforme al art. 272 RH, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, *aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa*». R. 30.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza) (BOE 13.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1942.pdf>

- R. 30-1-2018.- R.P. Cangas.- **PERMUTA: RESOLUCIÓN DE LA DE SUELO POR UNIDAD DE OBRA, ASIENTOS QUE DEBEN CANCELARSE. DOCUMENTO JUDICIAL: DEBE INDICAR LOS ASIENTOS QUE TIENEN QUE CANCELARSE, SALVO QUE RESULTE CLARAMENTE DE LA RESOLUCIÓN.** Inscrita una permuta de solar por unidad de obra futura y la agrupación de la finca con otras del adquirente, se presenta ahora sentencia que declara resuelto el contrato de permuta. La registradora suspende la inscripción por no concretarse qué operaciones registrales se deben realizar ni qué asientos deben ser cancelados, máxime teniendo en cuenta la integración de la finca en una agrupación. La Dirección reconoce en principio que «si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación» (ver art. 21 LH), ya que «no

incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada»; ciertamente, según el art. 521 LEC, *no se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas*, [...] las sentencias constitutivas firmes no siempre tienen que ir acompañadas de un mandamiento de ejecución de su contenido»; pero para eso «es preciso que la propia sentencia contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción» y, en un caso como este, que hagan referencia al asiento concreto a cancelar o que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento a que se refiere; porque «no debe caerse en ‘un rigor formalista injustificado’ si no cabe albergar duda sobre el alcance cancelatorio del documento presentado (ver R. 21.11.2012); y es lo que ocurre en el caso concreto, en el que «resulta plenamente identificada la finca registral y la inscripción a la que se refiere la sentencia»; y en cuanto a la agrupación de la finca, tampoco hay obstáculo para cancelarla, por cuanto no constan derechos inscritos o anotados con posterioridad a favor de terceros que no hubieran sido emplazados debidamente (a diferencia del caso de la R. 24.05.2017). Claramente se adivina que la solución podría ser distinta si hubiera terceros con derechos sobre la finca resultante de la agrupación; y así, un tercer adquirente de esa finca quedaría protegido por el art. 34 LH; en cambio, un acreedor hipotecario quedaría en la situación del art. 123 LH y podría repetir contra cualquiera de las nuevas fincas resultantes de la «desagrupación» o contra todas a la vez; el hecho de que la finca inicialmente hipotecada volviera a su primitivo titular no afectaría al acreedor hipotecario (puede verse la doctrina de la Dirección sobre el principio de tracto sucesivo en la cancelación del dominio, por ejemplo, en R. 31.01.2006 y su comentario, en R. 10.12.2015 y el suyo, o en R. 18.10.2016). Aunque más oculto, aparece también el problema de que la «desagrupación» equivale a una división o segregación y cabría plantear si para ella sería necesaria licencia municipal. R. 30.01.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cangas) (BOE 13.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1944.pdf>

- R. 31-1-2018.- R.P. Vélez Málaga Nº 1.- **EXPEDIENTE DE CONCILIACIÓN: PROCEDE EN MATERIA INMOBILIARIA AUNQUE NO SEA INSCRIBIBLE EL EVENTUAL ACUERDO. EXPEDIENTE DE CONCILIACIÓN: ES INSCRIBIBLE SIN ESCRITURA EL DOCUMENTO DE CONCILIACIÓN RESULTANTE. TRANSACCIÓN: ES INSCRIBIBLE EL DOCUMENTO RESULTANTE DE LA CONCILIACIÓN REGISTRAL.** 1. Ámbito del expediente registral de conciliación.- Se debate si puede tramitarse un procedimiento de conciliación ante el registrador, conforme al art. 103 bis LH, para la restitución de una porción de terreno que se reclama por el titular registral de una finca a los titulares de otra finca colindante y pago de una indemnización por los perjuicios causados por la ocupación. El registrador deniega la tramitación del expediente de conciliación por considerar que no se trata de materias inscribibles en el Registro. Señala la Dirección que, según el precepto, ha de tratarse de *cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia* [o sea, en el Registro del que sea titular el registrador], *siempre que no recaiga sobre materia indisponible* (ver sobre la exclusión los arts. 103 LH y 139 L. 15/2015); y que en este caso se trata de una controversia inmobiliaria, lo que es «independiente de que el contenido de la pretensión sea inscribible en sí mismo o de que el eventual acuerdo que se alcance sea o no un hecho o acto inscribible, pues, del tenor literal del artículo se distingue con la conjunción ‘o’, de una parte, *cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil*, y de otra ‘o’ *que verse sobre hechos o actos inscribibles*», aparte de que se plantean también cuestiones de inmatriculación y alteración de linderos. Por otra parte, no pueden tampoco mantenerse objeciones sobre falta liquidación del impuesto, aportación de documentación original y no fotocopias, y que estén completos los datos identificativos de las partes, ya que «tales cuestiones sólo son exigibles como requisitos para practicar la inscripción» y no serán exigibles «hasta tanto no se pretenda la inscripción del acuerdo que, en su caso, se alcance». 2. Inscripción del expediente registral de conciliación.- Finalmente, en cuanto a la inscripción del documento de conciliación resultante, si bien la doctrina de la Dirección ha sido que no es inscribible el acuerdo transaccional sin escritura pública (ver, por ejemplo, R. 31.10.2017), «esto se entiende sin perjuicio de aquellas conciliaciones que puedan surgir en expedientes específicamente regulados en la Legislación Hipotecaria, como pueden ser, a título de ejemplo, los del art. 199 LH, referente a completar la descripción literaria de la finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie; el del art. 209 LH, referente a doble o múltiple inmatriculación; o del art. 210 LH, relativo al expediente de liberación de cargas o gravámenes; o de rectificación de errores en los asientos en los términos del título VII de la Ley Hipotecaria, que son plenamente inscribibles por disposición de la propia Ley exceptuando por tanto la norma general de su art. 3 LH». Si bien el resumen anterior recoge el fondo de la resolución, conviene repasar otros párrafos en los que la Dirección trata teóricamente la novedosa institución de la conciliación registral (lo mismo podría decirse de la notarial y de la que se tramite ante letrado de la Administración de Justicia): «La regulación del nuevo art. 103 bis LH no resulta tan detallada como la de la conciliación ante el letrado de la Administración de Justicia; por ello se hace preciso acudir a la regulación de la L. 15/2015, para integrar la laguna legal. »En este sentido, siguiendo el art. 139 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria, se puede afirmar que todo intento de conciliación tiene por objeto alcanzar un acuerdo con el fin de evitar un pleito, debiendo inadmitirse de plano la petición cuando suponga la utilización de este expediente para otras finalidades distintas y que suponga un manifiesto abuso de derecho o entrañe fraude de ley o procesal. »La conciliación se encuadra dentro de los procedimientos de resolución alternativa de conflictos, es decir, procedimientos que pretenden dar solución a una controversia entre partes intentando lograr el acuerdo entre las mismas, y sin que tenga que ser un juez el que tome la decisión. Por tanto, se diferencia del proceso judicial en que no interviene un juez, sino que se lleva a cabo ante un letrado de la Administración de Justicia, un juez de paz, un notario o un registrador de la propiedad o mercantil, pero debiendo destacarse que la resolución del conflicto se consigue por el acuerdo entre las partes enfrentadas. »La conciliación es, por tanto, un medio de evitar un litigio, en el que, a diferencia de la mediación, el funcionario público que concilia puede aproximar las posiciones de los interesados para conseguir que lleguen a un acuerdo, incluso formulando una propuesta de resolución conforme con el ordenamiento jurídico, que podrá (o no) ser aceptada por los interesados. No obstante, a diferencia del arbitraje o del proceso judicial, son éstos los que en definitiva ponen fin al conflicto, cediendo en sus respectivas pretensiones, sin que la solución a dicho conflicto sea impuesta por quien concilia. »En el caso de la conciliación notarial y registral, su finalidad puede ser, además de evitar comenzar un pleito, poner fin a uno que se haya comenzado, ya que en el art. 81 LN y en el art. 103 bis LH se refieren a la finalidad de *alcanzar un acuerdo extrajudicial* y no sólo a *evitar un pleito* como hace el art. 139 L. 15/2015. »Respecto a su naturaleza jurídica, la doctrina se ha dividido entre quienes estiman que la conciliación es un auténtico proceso, los que lo encuadran en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, o los que consideran que se trata



inscrita un local destinado a garaje como elemento de una propiedad horizontal; de él se habían ido vendiendo distintas cuotas con asignación de sendos números de plaza, pero sin descripción de la porción física correspondiente a cada una, según el régimen del art. 68 RH entonces vigente; ahora se vende otra cuota con asignación de plaza y se especifica la porción de suelo correspondiente, con extensión y linderos, conforme al art. 53.b RD. 1093/04.07.1997. La Dirección confirma que el paso de un régimen a otro «debe ser autorizado por todos y cada uno de los partícipes integrantes de dicha comunidad» (art. 397 C.c.); sin embargo, también entiende que, sin ese acuerdo, «la transmisión de la cuota y la concreción en un plaza de aparcamiento puede acceder al Registro en los mismos términos y con las mismas consecuencias que las plazas anteriores, [...] sin perjuicio de que la descripción territorial de la plaza y sus linderos deban ser suspendidos». R. 05.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Navalcarnero-2) (BOE 14.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2002.pdf>

- R. 5-2-2018.- R.P. Esplugues de Llobregat.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DEBE DENEGARSE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.11.2014, R. 19.11.2015 R. 10.10.2017 y otras muchas (ver arts. 20 LH y 140.1 RH): «Instado un procedimiento civil de ejecución en la que ha sido demandada persona distinta del titular registral, no tratándose de un supuesto de transmisión universal, y no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, lo adecuado es la denegación, por aplicación del art. 20 LH, ya que no existe un precepto similar al que en el ámbito penal sanciona el art. 20.último LH». R. 05.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat) (BOE 14.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2003.pdf>

- R. 6-2-2018.- R.P. Icod de los Vinos.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA OPOSICIÓN DE UN TERCERO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH DEBE TENERSE EN CUENTA. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. EXCESO DE CABIDA: ES UNA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE Y NO PERMITE ENCUBRIR UNA ALTERACIÓN REGISTRAL. EXCESO DE CABIDA: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.** Reitera la doctrina de otras resoluciones sobre la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199.2 LH; en este caso considera «fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas; dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, como la existencia de diferentes y contradictorios informes técnicos justificativos tanto de la representación gráfica del promotor como de las alegaciones del colindante, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente; [...] resulta posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros». R. 06.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos) (BOE 14.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2004.pdf>

- R. 7-2-2018.- R.P. Manzanares.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: SOLICITADA INSCRIPCIÓN DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA, ESTÁ JUSTIFICADO EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA LEGITIMACIÓN DE LOS COLINDANTES EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH ES DE APRECIACIÓN POR EL REGISTRADOR. EXCESO DE CABIDA: LA OPOSICIÓN DE UN TERCERO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA OPOSICIÓN DE UN TERCERO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH DEBE TENERSE EN CUENTA. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. EXCESO DE CABIDA: NO PUEDE REGISTRARSE CON DUDAS FUNDADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones sobre la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199.2 LH; en este caso considera «fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, dado que la oposición formulada se fundamenta en documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio motivado por alteraciones en la cartografía catastral; [...] resulta posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros». Frente a la alegación del recurrente de no haber solicitado la tramitación del expediente del art. 199 LH, añade que, «existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción». Y en cuanto a la alegación de falta de acreditación ante la registradora de la condición de titular de quien se opone, «corresponde al registrador valorar su legitimación para intervenir en el procedimiento, sin que el recurso pueda extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. arts. 199 y 326 LH)». R. 07.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Manzanares) (BOE 22.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/22/pdfs/BOE-A-2018-2489.pdf>

- R. 15-2-2018.- R.P. Esplugues de Llobregat.- **HERENCIA: PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL Y ADMINISTRACIÓN DE LA HERENCIA.** Reitera la doctrina de otras anteriores, en el sentido de que «en los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los arts. 790



LEC, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente» (cita las R. 27.05.2013, R. 12.07.2013, R. 08.05.2014, R. 05.03.2015, y otras; ver R. 18.12.2017). En el caso concreto, «el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de don ..., por lo tanto no cabe sino la confirmación del defecto observado; en nada altera lo anterior lo alegado por el recurrente en su escrito en referencia a la existencia de un hijo del titular registral, don ..., que expuso que la heredera de su padre, según testamento, fue su madre y que ésta en su día había realizado la aceptación de herencia del mismo, ya que estas circunstancias debieron acreditarse en sede judicial o bien ante el registrador». R. 15.02.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat) (BOE 27.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2732.pdf>

- R. 15-2-2018.- R.P. Coria.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: DECLARACIÓN DE OBRA Y SUBCOMUNIDAD SOBRE UN SOLAR QUE ES ELEMENTO PRIVATIVO DE OTRA PROPIEDAD HORIZONTAL. PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDOS Y ACTOS POSTERIORES: DOCUMENTACIÓN Y REPRESENTACIÓN DE LA JUNTA POR EL LIBRO DE ACTAS.** Consta inscrita una obra nueva y propiedad horizontal con cinco elementos privativos: cuatro viviendas y un solar destinado a la futura construcción de cuatro viviendas unifamiliares; este, con una cuota del 50% en la comunidad total; ahora se presenta la declaración de obra nueva e integración en la propiedad horizontal de esas segundas cuatro viviendas, entre las que se distribuye la cuota del 50%. La Dirección trata los defectos recurridos de la nota registral: –El registrador considera necesaria la previa desafectación del vuelo como elemento común o la reserva del derecho de vuelo a favor del solar elemento número 5. La Dirección hace un estudio sobre la naturaleza de los complejos inmobiliarios y de la propiedad horizontal tumbada, y concluye que el destino del elemento a la ulterior construcción sobre él de un edificio de cuatro viviendas hace que esa construcción sea mero ejercicio de facultades inherentes al dominio y quede al margen de la reserva de un derecho de vuelo sobre un elemento común, ya que se ejercita sobre suelo propio y no ajeno. «Cuestión distinta será la del régimen jurídico del vuelo y del subsuelo (claros elementos comunes) con relación a las entidades que se construyan sobre la entidad cinco», pero, aunque no corresponda resolverlo ahora, la Dirección se inclina a considerarlos también privativos, ya que siguen el régimen del suelo, que en este caso no es común. –También según la calificación, la declaración de obra nueva y subcomunidad horizontal sobre un elemento privativo necesita la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal total, aprobado por la junta de esta. Pero dice la Dirección, con cita de la R. 07.05.2014, que sería así «si se siguiera la tesis de que ese derecho de construir –de vuelo para el registrador– sobre la entidad cinco es común», pero que en los documentos inscritos «se prefiere claramente la posible actividad ulterior por parte del propietario de la entidad cinco, de modo que la publicidad registral ha de desplegar sus efectos». –Se reitera la doctrina de las R. 26.06.1987, R. 23.06.2001, R. 23.05.2005, R. 09.04.2014 y R. 05.06.2015, de que en la certificación de acuerdos de la junta de propietarios deben acreditarse las facultades del certificador, «bien mediante testimonio notarial del contenido del libro de actas o certificación expedida en forma por quien haya de hacerlo y tenga cargo vigente». R. 15.02.2018 (Notario Andrés Diego Pacheco contra Registro de la Propiedad de Coria) (BOE 27.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2733.pdf>

- R. 15-2-2018.- R.P. Oliva.- **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 otras muchas (ver, por ejemplo, R. 27.06.2016). Añade que «la posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago». R. 15.02.2018 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Oliva) (BOE 27.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2734.pdf>

- R. 16-2-2018.- R.P. Lorca Nº 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EJECUCIÓN: EL ACREEDOR NO PUEDE ADJUDICARSE LA FINCA EN MENOS DEL 50% DEL VALOR DE TASACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver la R. 20.09.2017), en interpretación conjunta de los arts. 671 y 651 LEC. Es interesante señalar que, frente a la alegación del recurrente de que las resoluciones de la Dirección General no constituyen fuente del Derecho, esta reconoce que «la jurisprudencia, con arreglo al Código Civil, sólo emana del Tribunal Supremo; [...] [pero] el propio Tribunal Supremo ha declarado en S. 29.01.1996 que ‘habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las S. 22.04.1987 y R. 15.03.1991 establecieron que, si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro’». R. 16.02.2018 (Sociedad Agraria de Transformación Cuervo 9839-MU, contra Registro de la Propiedad de Lorca-1) (BOE 27.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2735.pdf>

- R. 16-2-2018.- R.P. Barcelona Nº 4.- **HIPOTECA: INTERESES: LOS PLAZOS DE GARANTÍA POR INTERÉS ORDINARIO Y DE DEMORA SE COMPUTAN SEPARADAMENTE.** Se trata de una escritura de hipoteca a la que el registrador objeta que el plazo de intereses ordinarios garantizados y el de los intereses moratorios suman más de los tres años que señalan los arts. 114 LH y 220 RH. Pero dice la Dirección que su doctrina siempre ha sido que «unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora [...] [pero], respetada esta exigencia, ninguna dificultad hay para poder reclamar todos los intereses, sean remuneratorios o moratorios, realmente devengados y cubiertos por las respectivas definiciones de su garantía hipotecaria –dentro de los máximos legales–, aun cuando se reclamasen intereses remuneratorios de los últimos cinco años e intereses moratorios, también, de los cinco últimos años, si así procediera, por ser distintas y de

vencimientos diferentes las cantidades que devengaron unos y otros y, por tanto, a ambos puede extenderse la garantía hipotecaria dentro de los límites indicados». La Dirección cita como base de su doctrina anterior las R. 23.10.1987, R. 18.12.1999, R. 29.11.2002 R. 26.10.1987 y R. 21.03.2017. R. 16.02.2018 (Notario Tomás Giménez Duart contra Registro de la Propiedad de Barcelona-4) (BOE 27.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/27/pdfs/BOE-A-2018-2736.pdf>

## 1.2. Mercantil. *(Por Ana del Valle Hernández)*

- R. 24-1-2018.- R.M. Madrid N° II.- **PARTICIPACIONES. PRESTACIONES ACCESORIAS. PARTICIPACIONES PRIVILEGIADAS.** Se trata de un acuerdo de aumento por el que se crean, con introducción de una nueva cláusula estatutaria, participaciones a cuyos titulares se les atribuye un dividendo privilegiado debiendo cumplir una prestación accesoria consistente en una prohibición de competencia a la sociedad. Un principio rector de la legislación sobre sociedades de capital es el de la tutela de los derechos individuales de los socios. Y esta modificación afecta a esos derechos, pues atañe al contenido del derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales, aunque ese dividendo privilegiado sea el modo de retribuir las prestaciones accesorias. El consentimiento individual es exigible no sólo cuando se trate de una modificación estatutaria que afecte al contenido de derechos de participaciones privilegiadas preexistentes o que pretendan alterarlo mediante la creación de nuevas participaciones privilegiadas que afecten a los privilegios de las anteriores, sino, igualmente, cuando no exista previa desigualdad entre las posiciones jurídicas de los socios y la modificación estatutaria implique la introducción de diferencias en el contenido de derechos, como ocurre en este caso. La exigencia legal de que el anuncio de convocatoria de junta para adoptar acuerdos de modificación de estatutos exprese con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse, ha dado lugar a una gran casuística ajustada a cada supuesto concreto, estimándose, de manera general como suficiente, que la convocatoria contenga una referencia precisa a la modificación que se propone, a través de la indicación de los artículos estatutarios correspondientes, o por referencia a la materia concreta que se modifica, sin necesidad de extenderse sobre el concreto alcance de dicha modificación, del que podrán los socios informarse a través de los procedimientos que establece el art 287 LSC. Pero cuando como consecuencia del acuerdo por adoptar pueda verse comprometida la posición jurídica del socio, es necesaria una mayor precisión. En este caso el anuncio carece de la debida claridad, pues omite el dato esencial que afecta a la posición jurídica del socio al crearse participaciones con derecho privilegiado. En cuanto a la prestación accesoria, en los estatutos debe expresarse su contenido concreto y determinado. Aunque es admisible un contenido “determinable”, deben establecerse las bases o criterios que permitan hacerlo sin necesidad de acudir a un nuevo convenio entre las partes o que ello quede al arbitrio de una de ellas. Debe regularse el procedimiento para la autorización de la sociedad para la transmisión de las participaciones o, al menos, la remisión al régimen general, legal o estatutario, para la transmisión voluntaria. En cuanto al privilegio del dividendo, debe determinarse la relación entre el dividendo de las participaciones con prestaciones accesorias y las ordinarias (184.2RRM). En cuanto al derecho de asunción preferente reconocido en este caso a los socios, no queda vulnerado por el hecho de que alguno de ellos no quiera o no pueda cumplir con esa prohibición de competencia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1585.pdf>

- R. 29-1-2018.- R.M. Sevilla N° III.- **ANOTACION DE DEMANDA. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. TRACTO SUCESIVO.** En el supuesto analizado, se encuentran presentados en el Registro determinados documentos cuya calificación fue suspendida por haber sido calificada negativamente una escritura anterior de elevación a público de determinados acuerdos. Esta calificación fue confirmada por Resolución de la DGRN que, a su vez ha sido impugnada mediante demanda en juicio verbal. Los recurrentes impugnaron dichos acuerdos y ahora se presenta mandamiento ordenando, como medida cautelar, la anotación de la demanda. Mientras estén vigentes asientos de presentación anteriores al del documento que se presenta a inscripción, lo procedente es aplazar o suspender su calificación mientras no se despachen los títulos previamente presentados, pero siempre que sean contradictorios o conexos. A diferencia de la anotación de suspensión de los acuerdos impugnados que cierra el Registro a la inscripción de éstos y/o a los que de ellos traigan causa en el caso de que aquellos hubieran sido ya inscritos, la anotación de demanda de impugnación de acuerdos no produce cierre registral. Tanto para anotar la demanda como para inscribir sentencias relativas a hechos registrables, no es necesario que estén previamente inscritos. Por ello no existe en este caso violación de los principios de prioridad ni de tracto sucesivo al no haber conflicto alguno entre la documentación presentada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1941.pdf>

- R. 31-1-2018.- R.M. Madrid N° VIII.- **JUNTA. COMPLEMENTO. ACTA NOTARIAL DE JUNTA. REQUERIMIENTO. JUNTA. ACTA NOTARIAL. REQUERIMIENTO.** Convocada junta de una SA por acuerdo del consejo de administración mediante los correspondientes anuncios, se publica con posterioridad un complemento de convocatoria a solicitud de un socio, en el que además se manifiesta que intervendría notario por solicitarlo el mismo socio. No consta la existencia de acuerdo previo del consejo en relación tanto al complemento como a la intervención del notario. La falta de validez o ausencia del previo acuerdo del consejo sobre la convocatoria de la junta o su ausencia es causa de invalidez de la misma y de los acuerdos en ella adoptados, sin que pueda suplirse por acuerdo del presidente u otro consejero. Esta competencia exclusiva del consejo se predica igualmente del supuesto de que exista solicitud de complemento de convocatoria. La publicación del complemento, aunque es un acto debido, no es automática. El órgano de administración debe verificar que el ejercicio del derecho a solicitar ese complemento se lleva a cabo conforme a derecho, si existe causa excepcional que aconseje no incluir algún punto en el orden del día, el porcentaje de capital que ostenta el solicitante, etc., aunque ello requiera un comportamiento diligente debido a la perentoriedad de los plazos. No cabe que la valoración de la solicitud la realice el presidente o el consejero delegado. Lo mismo cabe predicar del requerimiento al notario para que levante acta notarial de junta. Corresponde al Consejo evaluar la solicitud del socio minoritario y tomar la decisión que corresponda, al ser una obligación vinculada a la convocatoria de la junta y por tanto indelegable.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1947.pdf>



- R. 5-2-2018.- R.M. Málaga N° I.- **SOCIEDAD PROFESIONAL. Identidad de los socios.** Se trata de una escritura elevando a público un acuerdo adoptado por la junta general universal de una sociedad de responsabilidad limitada profesional. Como tiene reiteradamente declarado el Centro directivo, corresponde al presidente realizar la declaración sobre la válida constitución de la junta, lo que implica que previamente ha adoptado una decisión cuando existe reclamación de reconocimiento de la condición de socio. El Registrador está vinculado por esta declaración salvo que de los hechos resulte una situación de conflicto tal que resulte patente la falta de legalidad y acierto de su declaración, como cuando existen dos listas de asistentes diferentes o dos libros Registro de socios. Y esto es aplicable también a las sociedades profesionales en las que el cambio de socios debe inscribirse en el Registro Mercantil. Por lo tanto, se resuelve que no puede exigirse que se exprese la identidad de los socios, pues el Registro Mercantil es un registro de personas en el que la aplicación de algunos principios registrales como el de tracto sucesivo ha de ser objeto de interpretación restrictiva.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2001.pdf>

- R. 12-2-2018.- R.M. Asturias N° II.- **ACUERDOS SOCIALES. MAYORÍAS.** Se trata de un acuerdo adoptado por dos de los tres socios que representan el 70% del capital social. Los estatutos, que constituyen la norma suprema de la sociedad, establecen que este acuerdo (reducción y aumento) debe adoptarse por más del 70% del capital, por lo que no es admisible su inscripción. Ello es independiente de la situación fáctica en que pueda encontrarse la sociedad en cuanto a quienes sean sus socios en cada momento, que en este caso exigiría la unanimidad, lo cual puede conducir a la imposibilidad de adoptar el acuerdo. Se encontraría la sociedad en causa de disolución por esa situación de bloqueo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/22/pdfs/BOE-A-2018-2490.pdf>

- R. 13-2-2018.- R.M. Alicante N° II.- **PODER. CONFERIDO A ADMINISTRADORES.** Se trata de una escritura por la que dos administradores mancomunados prestan su consentimiento recíproco para que cualquiera de ellos pueda ejercitar una serie de facultades. En el Registro Mercantil sólo cabe la inscripción de poderes y la delegación de facultades, pero no ese consentimiento recíproco. La operación indicada sólo puede plasmarse en el otorgamiento de un poder con carácter solidario. La representación orgánica no es un supuesto de actuación "alieno nomine" sino que es la propia sociedad la que ejecuta sus actos a través del sistema de administración que tenga establecido. Por el contrario, la representación voluntaria posibilita la actuación de un sujeto distinto de la sociedad pero con plenos efectos para ella. La diferente naturaleza y efectos de estas representaciones permiten su concurrencia simultánea en una misma persona, si bien hay que atender a las circunstancias de cada caso concreto. Así, en la representación voluntaria, no cabe el poder otorgado por el administrador único a sí mismo o a su favor y a favor de otras personas indistintamente; ni el otorgado por dos administradores mancomunados a favor de ellos mismos conjuntamente. Sí cabe el conferido por los mancomunados a favor de cada uno de ellos individualmente; o por uno de los dos solidarios a favor de la persona física que ejerce el cargo del otro. En representación orgánica no caben cláusulas estatutarias que, tras establecer la administración por mancomunados, les permite realizar determinadas operaciones por sí solos. La expresión "delegación de facultades" sólo cabe en el ámbito de la representación orgánica cuando ésta está conferida a un órgano colegiado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/22/pdfs/BOE-A-2018-2490.pdf>

- R. 14-2-2018.- R.M. Madrid N° XII.- **ACUERDOS SOCIALES. ELEVACIÓN A PÚBLICO.** La elevación a público de acuerdos sociales corresponde al órgano de administración, a los apoderados facultados para ello mediante escritura de poder, a las personas que tengan facultad certificante y a cualquiera de los miembros del órgano de administración con nombramiento vigente e inscrito cuando hayan sido facultados para ello en la reunión en que se hayan adoptado. En el caso contemplado, la Dirección General también lo admite pues, aunque la elevación la efectúa una administradora mancomunada facultada en el acuerdo de la junta que la nombra y que, por tanto no tiene su cargo aún inscrito, la certificación está firmada por los dos administradores y por el saliente. Sostener el criterio contrario conduciría a un formalismo que no añadiría garantía sustancial alguna.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/22/pdfs/BOE-A-2018-2493.pdf>

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

- R. 24-1-2018.- R.M. Madrid N° II.- **SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: LA CREACIÓN DE PARTICIPACIONES PRIVILEGIADAS PUEDE REQUERIR CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS SOCIOS. SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: INSUFICIENCIA EL ORDEN DEL DÍA QUE NO ESPECIFICA LA CREACIÓN DE PARTICIPACIONES PRIVILEGIADAS. SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: ES NECESARIA LA DETERMINACIÓN O DETERMINABILIDAD DE LAS PRESTACIONES ACCESORIAS. SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: EL DERECHO DE PREFERENTE ASUNCIÓN NO SE VULNERA PORQUE LAS PARTICIPACIONES SEAN PRIVILEGIADAS.** Aprobado por el 65% del capital social, se acuerda un aumento de capital en el que las participaciones creadas, agrupadas en la «serie 2», tendrán derecho al 80% del beneficio contable, con la condición de que sus titulares se abstengan de hacer competencia a la sociedad facturando a sus clientes, y de que en caso de hacerla perderán cualquier aportación realizada a la sociedad. La Dirección trata los distintos defectos señalados en la nota registral (se omiten algunos sin importancia): -Confirma que «lo que se aprueba es la creación de una serie de participaciones privilegiadas (obtención de un 80% del beneficio), por lo que, al afectar a un derecho individual de los socios (art. 93.a LSC), se requiere el consentimiento individual de los afectados, es decir de todos los socios, de conformidad con el citado art. 292 LSC; [...] nada cambia por el hecho de que ese dividendo privilegiado sea, como apunta el recurrente, el modo de retribuir las prestaciones accesorias». -También que «el orden del día vulnera los arts. 174 y 287 LSC, al no especificarse con la claridad necesaria las condiciones del aumento de capital, [...] por cuanto la omisión de un dato esencial, como es el hecho de que se crean participaciones con dividendo privilegiado, afectaba ya decisivamente a la posición jurídica del socio y le privaba de la información necesaria para ejercer sus derechos de forma adecuada». -Partiendo de que se establece una prestación accesorias, alega el registrador que «no se expresa el contenido concreto y suficientemente determinado de tales prestaciones, toda vez que no resulta claro cómo se calcularían los hipotéticos beneficios de los titulares de las prestaciones accesorias (facturación de clientes,

consecución de clientes, etc.) y se deja su desarrollo al arbitrio de la junta cada año». La Dirección confirma que, «si bien no debe excluirse la posibilidad de establecer una prestación de contenido determinable, será necesario que se establezcan las bases o criterios que permitan hacerlo de suerte que otorguen la debida claridad y seguridad a las relaciones entre los interesados» (art. 86 LSC y 1271 y ss., especialmente 1273, C.c.). «Considera el registrador que, al ser necesaria la asunción de la prestación accesoria para el ejercicio del derecho de asunción preferente, aquel socio que no quiera o no pueda cumplir tal prestación se vería privado de dicho derecho y, como consecuencia de ello, quedaría diluida su participación en la sociedad». Pero dice la Dirección que, «habiéndose reconocido a los socios la posibilidad de ejercicio del derecho de asunción preferente, no puede concluirse que este quede vulnerado por el hecho de que alguno de los socios no quiera o no pueda cumplir con esa prohibición de competencia». Siempre que se habla de «serie» de participaciones, la Dirección añade un «[sic]», quizá para indicar que los estatutos deberían hablar de «clase» y no de «serie», dado que, según el art. 94 LSC, *las acciones que tengan el mismo contenido de derechos constituyen una misma clase*, de manera que la creación de participaciones privilegiadas obliga a incluirlas en una clase nueva; en principio, esa distinción solo es pertinente para la sociedad anónima, pero la R. 13.12.2006 permitió que en la sociedad limitada se distinguan varias clases o series con numeración correlativa en cada una. R. 24.01.2018 (Taisa Syvalue, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 06.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/06/pdfs/BOE-A-2018-1585.pdf>

- R. 29-1-2018.- R.M. Sevilla N° III.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: LA DE IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS NO NECESITA PREVIA INSCRIPCIÓN DE ESTOS. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: PROCEDE CUANDO NO ES CONTRADICTORIA CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN ANTERIOR.** Presentado un mandamiento de anotación preventiva de demanda de impugnación de acuerdos sociales, el registrador mercantil suspende la calificación por estar prorrogada la vigencia de los asientos de presentación de documentos anteriores relativos a los mismos acuerdos, en virtud de recurso gubernativo (que fue resuelto en la R. 19.07.2017, pero esta impugnada judicialmente) (arts. 111.3 y 432.2 RH). La Dirección entiende, por una parte, que no es necesaria la previa inscripción de los acuerdos para anotar su impugnación: «cfr. art. 208 LSC, que en sus dos párrafos se refiere a acuerdos inscribibles y acuerdos inscritos *en su caso*, y art. 155 RRM, que se contenta con exigir que sean acordados; más claramente el art. 157 RRM, que se refiere a la anotación de suspensión de acuerdos inscritos o inscribibles; para la publicidad de la resolución judicial que adopta la medida cautelar y para asegurar que cumpla su función no es exigible queden cumplidos los habituales requisitos de tracto sucesivo o prioridad respecto del acuerdo cuestionado pero adoptado y aún no inscrito». Y por otra, que «los citados arts. 111.3 y 432.2 RH se refieren a títulos –anteriores o posteriores– que sean *contradictorios o conexos* (vid. también el art. 10.1 RRM)». De manera que «no existe violación alguna del principio de prioridad, pues no existe conflicto alguno de prioridad en la documentación presentada, ni –por la naturaleza y finalidad del asiento de anotación preventiva de demanda– violación del principio de tracto sucesivo». R. 29.01.2018 (Particular contra Registro Mercantil Sevilla) (BOE 13.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1941.pdf>

- R. 31-1-2018.- R.M. Madrid N° VIII.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: LA CONVOCATORIA Y SU COMPLEMENTO SON COMPETENCIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA: EL ACTA NOTARIAL DE JUNTA HA DE SER REQUERIDA POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.** 1. Convocatoria de la junta.– Confirma el criterio registral de que, en el ámbito de una sociedad anónima con junta convocada, la solicitud de ampliación de convocatoria a que se refiere el art. 172 LSC (a solicitud del 5% del capital) requiere, cuando el sistema de organización es el de consejo de administración, de un previo acuerdo de éste (ver R. 28.06.2013 y R. 01.10.2013, y art. 166 LSC): «Cuando la ley reconoce dicha competencia a los administradores lo hace en conjunto a todos los que forman parte del órgano de administración, y no ‘uti singuli’ a cada uno de sus miembros, [...] de modo que si el consejo no convoca, su voluntad no puede ser suplida por su presidente o uno de sus miembros, sino que ha de interesarse la convocatoria judicial (hoy por el letrado de la Administración de Justicia o por el registrador mercantil); [...] este monopolio del órgano de administración se extiende al supuesto en que exista la solicitud de complemento de convocatoria a que se refiere el art. 172 LSC [ver R. 01.10.2013]; [...] la publicación [del complemento solicitado], sin dejar de ser un acto debido, no es automática, toda vez que los administradores no solo pueden sino que deben realizar una función de filtro de la solicitud para comprobar si queda acreditada la legitimación del socio, si se cumplen los requisitos legales de tiempo y forma de la solicitud y, en fin, del contenido mismo de la solicitud en lo que hace al orden del día complementado; puede también concederse lo solicitado pero simultáneamente ‘modificando’ o ‘corrigiendo’ el orden del día propuesto, es decir, sustituyendo el propuesto por otro ‘congruente’ con la solicitud y más conforme con la Ley o el interés social». 2. Acta notarial de la junta.– Sobre el acta notarial, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 19.09.2000: El requerimiento de la presencia de notario para levantar acta de la junta general de accionistas constituye competencia reservada por la ley al órgano de administración con carácter exclusivo, y en caso de existir un órgano de administración plural ha de ser atribuida a sus miembros en idéntica forma a la correspondiente a su actuación (ver R. 28.06.2013). Por tanto, el requerimiento hecho por el consejero delegado deriva en un acta notarial ordinaria, y, aunque quedan bajo la fe del notario los hechos consignados, no tiene el valor de acta de la junta. Con relación a la facultad del órgano de administración de «modificar» o «corregir» la solicitud de complemento de convocatoria, la Dirección cita la S. 21.05.1965 y «la famosa» S. 13.06.2012: «Será innecesario transcribir los propios términos empleados en la solicitud y, cuando razones de índole moral o de posible lesión al crédito social así lo aconsejen, deberá redactarse el orden del día de modo que, sin hacerse eco de lo que, en su literal expresión, sea pertinente, se detalle la materia a tratar con el pormenor suficiente». También, en refutación de uno de los argumentos del recurrente, dice la Dirección que «no es admisible pretender que el régimen especial contemplado en la Ley de Sociedades de Capital para aquellas que sean cotizadas sea objeto de extensión a aquellas que no lo son; la existencia de un régimen especial que se justifica por el tamaño, estructura y control público que sobre las mismas contempla el ordenamiento excluye de principio toda pretensión de aplicación analógica, a salvo aquellos supuestos que se puedan encontrar debidamente fundamentados, lo que, en el presente caso, no ocurre a la vista de las consideraciones ya expuestas; esto hace innecesario entrar en un estudio más detallado sobre el sentido y alcance del art. 529 ter LSC». Ese artículo comienza diciendo que *el consejo de administración de las sociedades cotizadas no podrá delegar las facultades de decisión a que se refiere el artículo 249 bis...*, (entre las que está la convocatoria de la junta general de accionistas y la elaboración del orden del día y la propuesta de

acuerdos); pero en su párrafo 2 añade que, *cuando concurren circunstancias de urgencia, debidamente justificadas, se podrán adoptar las decisiones correspondientes a los asuntos anteriores por los órganos o personas delegadas, que deberán ser ratificadas en el primer consejo de administración que se celebre tras la adopción de la decisión*; esa excepción es la que pretendía el recurrente en aplicación analógica y deniega la Dirección. Pero debe observarse la paradoja (recuérdese que solo en sociedades cotizadas) de que la ratificación por el consejo puede ser posterior a la junta general, con lo que el consejo se queda con la potestad de ratificar (lo que daría validez a la junta) o no (lo que haría a la junta nula). R. 31.01.2018 (Adiante, Tecnología, Ingeniería y Servicios, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 13.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1947.pdf>

- R. 5-2-2018.- R.M. Málaga Nº I.- **SOCIEDAD PROFESIONAL: LA CERTIFICACIÓN DE ACUERDOS DE LA JUNTA NO REQUIERE EL NOMBRE DE LOS SOCIOS PROFESIONALES.** Se trata de una «escritura de elevación a público de acuerdos sociales de traslado del domicilio social adoptados por la junta general universal de una sociedad de responsabilidad limitada profesional. La registradora entiende que no puede practicarse la inscripción porque, a su juicio, al ser una sociedad profesional, hay que seguir el tracto de dichos socios y por ello debe expresarse la identidad de todos los socios asistentes a la junta, necesario para calificar si los referidos socios son los mismos que constan inscritos en el Registro (arts. 11 RRM y 8.3 L. 2/15.03.2007, de Sociedades Profesionales)». Pero entiende la Dirección que, a falta de norma que lo imponga, no puede mantenerse esa exigencia: según el art. 112.3.2 RRM, en cuanto al contenido de la certificación, *si la junta fuese universal sólo será necesario consignar tal carácter y que en el acta figure el nombre y la firma de los asistentes que sean socios o representantes de estos*; y «nada cambia por el hecho de que se trate de una sociedad profesional; [...] no puede olvidarse que en un registro de personas como es el Registro Mercantil, la aplicación de algunos principios registrales como el de tracto sucesivo ha de ser objeto de interpretación restrictiva...». R. 05.02.2018 (Carrera Abogados & Economistas MLG, S.L.P., contra Registro Mercantil de Málaga) (BOE 14.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/14/pdfs/BOE-A-2018-2001.pdf>

- R. 12-2-2018.- R.M. Asturias Nº II.- **SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: CARÁCTER IMPERATIVO, SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: NO PUEDE ADOPTARSE EL ACUERDO POR UN CUÓRUM INFERIOR AL EXIGIDO ESTATUTARIAMENTE.** La registradora deniega la inscripción de un acuerdo adoptado por los socios que representan el 70% del capital, porque los estatutos exigen para tal acuerdo «más del 70%». La recurrente aduce que el 30% que no ha votado el acuerdo pertenece a un solo socio, por lo que exigir más del 70% supone exigir la unanimidad, en contra del art. 200 LSC, y con abuso de derecho. Pero dice la Dirección que «los estatutos de una sociedad mercantil, adoptados con sujeción a las normas de carácter imperativo, constituyen su norma suprema, debiendo ser respetados mientras no sean modificados y no puede entenderse aprobado un acuerdo cuando no cuenta con el voto favorable de la mayoría prevista estatutariamente; esta conclusión no se ve afectada por la situación fáctica en que pueda encontrarse la sociedad por el juego de las mayorías según los socios que en cada momento sean titulares de las participaciones en que se divide el capital social, y que pueda conducir a la imposibilidad de adoptar acuerdos; sin perjuicio de que dicha situación de bloqueo esté configurada legalmente como causa de disolución –art. 363.1.d LSC». Y, en cuanto al abuso de derecho, que «no corresponde a la registradora mercantil ni a este Centro Directivo decidir si en el ejercicio de sus derechos y facultades por parte de cualquier socio concurre o no abuso del derecho, pues tal apreciación exige el correspondiente procedimiento contradictorio cuya tramitación corresponde a los tribunales».12.02.2018 (AcruX Technologies XXI, S.L., contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 22.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/22/pdfs/BOE-A-2018-2490.pdf>

- R. 13-2-2018.- R.M. Alicante Nº II.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: NO PUEDE PERVERSE PARA NINGÚN CASO LA ACTUACIÓN INDIVIDUAL DE LOS ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS.** Se trata de una escritura de constitución de sociedad en la que dos administradores mancomunados se prestan consentimiento recíproco para que cualquiera de ellos pueda ejercitar determinadas facultades en nombre de la sociedad. «El registrador considera que ese consentimiento recíproco sólo puede inscribirse en el Registro si se plasma como otorgamiento de poder con carácter solidario». La Dirección, con cita de la R. 23.07.2015 y del art. 210, aps. 1 y 2, LSC, dice que este «expresamente determina que si la administración se confía de forma conjunta a dos administradores, éstos actuarán de forma mancomunada, sin que se posibilite el establecer sistemas mixtos de administración de la sociedad, combinando la administración mancomunada con la solidaria»; frente a la alegación del recurrente sobre la posible inscripción de delegaciones de facultades, la Dirección se refiere al «numerus clausus» de la publicidad registral mercantil en los arts. 16 C. de c. y 94 RRM; este último considera objeto de inscripción *los poderes generales y las delegaciones de facultades, así como su modificación, revocación y sustitución*, «entre los cuales no puede entenderse incluido el consentimiento al que se refiere la escritura calificada». La Dirección hace un interesante repaso de algunas de sus resoluciones sobre apoderamientos y delegaciones entre administradores: «Esta Dirección General ha rechazado la inscripción de poderes otorgados por el administrador único en su propio favor (R. 24.06.1993 y R. 27.02.2003), a su favor y en favor de otras personas indistintamente (R. 24.11.1998), o el otorgado por dos administradores mancomunados a favor de ellos mismos conjuntamente (R. 10.06.2016); y ha aceptado por el contrario la inscripción de un poder concedido por dos administradores mancomunados a favor individualmente de cada uno de ellos (R. 12.09.1994); también ha admitido, en R. 18.07.2012, la inscripción en el Registro Mercantil de un poder general otorgado por uno de los dos administradores solidarios de una sociedad limitada a favor de la persona física que ejerce el otro cargo de administrador solidario». Y está claro que si los administradores mancomunados pueden otorgar poder a favor de un tercero, también podrán hacerlo en favor de uno solo de ellos; pero este actuará como apoderado, con la responsabilidad de tal y tendrá que rendir cuentas al órgano de administración; en el caso objeto de la resolución lo que se pretendía es que un administrador mancomunado pudiese actuar para determinados asuntos, él solo, como órgano de administración. R. 13.02.2018 (Notario Antonio Botía Valverde contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 22.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/22/pdfs/BOE-A-2018-2492.pdf>

- R. 14-2-2018.- R.M. Madrid Nº XII.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: ELEVACIÓN A**

**PÚBLICO DE UN ACUERDO POR ADMINISTRADOR MANCOMUNADO.** «Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso una administradora mancomunada de una sociedad de responsabilidad limitada eleva a público los acuerdos adoptados en la junta general por los que se acepta la dimisión de otra administradora mancomunada, se nombra a dicha otorgante para dicho cargo y es facultada para dicho otorgamiento, según acredita con certificación expedida por dicha administradora y firmada también por el otro administrador mancomunado y por la administradora saliente, cuyas firmas legitima el notario autorizante». La Dirección reconoce que tal actuación no encaja en la enumeración de las personas que, según los arts. 108 y 109 RRM, pueden elevar a público los acuerdos sociales; el art. 108.2 RRM se refiere a *cualquiera de los miembros del órgano de administración con nombramiento vigente e inscrito en el Registro Mercantil, cuando hubieren sido expresamente facultados para ello en la escritura social o en la reunión en que se hayan adoptado los acuerdos*, inscripción que no concurría en el caso debatido; pero concluye que «aunque no tiene su cargo todavía inscrito, los acuerdos de que se trata son objeto de certificación por ambos administradores mancomunados y el saliente, cuya firma consta autenticada por el notario, por lo que son inscribibles sin necesidad de acreditar la notificación prevenida en el art. 111 RRM; [...] el criterio contrario conduciría a formalismo que no añadiría garantía sustancial alguna a tales acuerdos y a su reflejo tabular». R. 14.02.2018 (Exportadora de Ultramar, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 22.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/22/pdfs/BOE-A-2018-2493.pdf>

### 1.3. Bienes muebles. *(Por Ana del Valle Hernández)*

- R. 30-1-2018.- R.B.M. Badajoz.- **RECTIFICACION. RECURSO. COMPETENCIA PARA SU DECLARACIÓN.** Cancelada la reserva de dominio a instancia de su titular y consolidado el dominio a favor del adquirente no puede llevarse a cabo la rectificación solicitada por la financiadora sin el consentimiento del titular registral o en virtud de resolución judicial en procedimiento contra él entablado. No obstante, cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, basta la mera petición de la parte interesada acompañada de dichos documentos. Ello ocurre en este caso en que de la documentación resulta que, al obtener la entidad de financiación la entrega del vehículo, adquirió su propiedad, por lo que al inscribirse el mandamiento que recoge testimonio del decreto de entrega, existió error patente de concepto al hacerse constar la consolidación a favor del comprador, que había perdido la propiedad en el procedimiento, circunstancia que puede rectificarse, sin perjuicio de los derechos adquiridos en el interin, haciendo constar la reserva de dominio y consolidación plena de éste en favor del vendedor financiador. El Registrador no puede desestimar el recurso interpuesto por extemporáneo al corresponder dicha competencia a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1943.pdf>

### 1.3. Bienes muebles. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

- R. 30-1-2018.- R.B.M. Badajoz.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIENTO CONCEDA ALGÚN DERECHO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN POR HECHOS SUSCEPTIBLES DE PRUEBA POR DOCUMENTOS FEHACIENTES.** «Inscrito en el Registro de Bienes Muebles un contrato de préstamo a comprador con reserva de dominio a favor del financiador, se cancela, a instancia de este último, la reserva de dominio y se consolida el dominio a favor de la adquirente. Ahora, la entidad financiadora insta la rectificación del Registro alegando haber cometido un error en la práctica de la cancelación de la reserva de dominio al haberse ordenado judicialmente la entrega del vehículo a su favor» (en decreto dictado en procedimiento judicial). La Dirección, en el sentido de la nota registral, comienza reiterando que el art. 40.d LH exige para la rectificación del Registro el consentimiento del titular o la resolución judicial en procedimiento seguido contra él; «por tanto, si la recurrente entiende que la titularidad de dominio reflejado en el Registro de la Propiedad es inexacta, y que la rectificación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial». Pero también recuerda que «ha declarado en diversas ocasiones (entre otras, las R. 05.05.1978, R. 06.11.1980, R. 10.09.2004, R. 13.09.2005, R. 19.06.2010 y R. 29.02.2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del art. 40.d LH, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido». En el caso concreto «existió un error patente de concepto al hacerse constar la consolidación en favor del comprador, que había perdido la propiedad en el procedimiento citado, circunstancia que puede rectificarse, sin perjuicio de los derechos adquiridos en el interin, con la documentación nuevamente presentada, haciendo constar la cancelación de la reserva de dominio y consolidación plena de este en favor del vendedor financiador». La Dirección argumenta la aplicación al Registro de Bienes Muebles del art. 40 LH y otras normas de la misma: «Dice así el art. 15.2 L. 28/13.07.1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *A todos los efectos legales se presumirá que los derechos inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.* Dicho precepto consagra en el ámbito del Registro de Bienes Muebles el principio de legitimación propio de los registros jurídicos de modo similar al art. 1 LH y al art. 20 C. de c. En su virtud, practicado un asiento en el Registro no puede ser objeto de cancelación sino con el consentimiento de su titular o, en su defecto, en virtud de resolución judicial en procedimiento contra él entablado. De aquí que el propio art. 15 L. 28/1998 continúe (en términos similares a lo dispuesto en el art. 38 LH): *Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de bienes muebles o de derechos inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que, previamente, o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. Si la demanda contradictoria del dominio inscrito va dirigida contra el titular registral, se entenderá implícita la demanda aludida en el inciso anterior.* En similares términos se pronuncian los arts. 22 y 24 O. 19.07.1999, Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles». R. 30.01.2018 (Caixabank Consumer Finance EFC, S.A., contra Registro de Bienes Muebles de Badajoz) (BOE 13.02.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/13/pdfs/BOE-A-2018-1943.pdf>



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

### 2.1. Propiedad. *(Por María Tenza Llorente)*

- R. 24-1-2018.- R.P. Roses Nº 2.- En cuanto a supuestos de hecho en que existe elemento extranjero, el contenido de dicho Ordenamiento ha de acreditarse por alguno de los medios admitidos por el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, esto es, mediante aseveración o informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable (artículos 281.2 Ley 1/2000, 7 de enero, Resoluciones de 1 de marzo de 2005, 24 de octubre 2007). En materia de sucesiones, tanto el Tribunal Supremo (Sentencia de 30 de abril de 2008), como el Centro Directivo tiene declarada la necesidad de su acreditación (Resoluciones citadas y otras como las de 20 y 21 de enero de 2011, 28 de julio de 2011, 2 de marzo de 2012, 26 de junio de 2012, Fundamento de Derecho Quinto Resolución de fecha 31 de octubre de 2013, Fundamento de Derecho Tercero de Resolución de 23 de julio de 2015 y de 26 de julio de 2016). En este mismo sentido se pronuncia la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 15 de julio de 2011 que, para un supuesto de constitución de hipoteca sobre vivienda que constaba en el registro inscrita a nombre de unos cónyuges con sujeción al régimen económico matrimonial de su nacionalidad, la cual reiteró (Fundamento de Derecho Cuarto) incluso cuando se trate de un acto o negocio jurídico complejo. Además, puntualiza, en cuanto al modo de ser acreditado dicho Ordenamiento foráneo, que no basta la cita aislada de textos legales extranjeros sino que, por el contrario, debe probarse el sentido, alcance e interpretación actuales atribuidos por la jurisprudencia del respectivo país. **En esta argumentación profundiza el Centro Directivo en Resolución de 26 de enero de 2012 (Fundamento de Derecho II) en el sentido de que la simple afirmación del notario de conocer el derecho extranjero pueda vincular al registrador y le obligue a pasar por ella, como pretende el notario autorizante, pues se trata de dos funciones distintas que operan en momentos también diferentes. Los fuertes efectos que derivan de la inscripción registral, artículos 1.3º, 34, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria exigen que el registrador realice su calificación teniendo en cuenta las normas de Derecho Internacional Privado y que se pruebe el contenido del derecho extranjero. Pero en muchos casos puede no ser suficiente la cita aislada de textos legales extranjeros sino que habrá de probarse el sentido, alcance e interpretación actuales atribuidos por la jurisprudencia. La complejidad de los ordenamientos jurídicos, en especial cuando responden a tradiciones jurídicas distintas requiere que esta prueba se realice con rigor. No obstante, esto deberá ser examinado en el caso concreto pues hay casos que la prueba documental de un texto y su vigencia será suficiente mientras que en otros se exigirá una prueba más extensa. En idéntico sentido, Resolución de fecha 2 de marzo de 2012 (confirmada por Sentencia del Tribunal de Primera Instancia número 41 de Barcelona de fecha 28 de mayo de 2013) de fecha 14 de noviembre de 2012, Fundamento de Derecho Tercero, considerando dicha prueba como un elemento necesario para poder calificar, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la validez del título calificado (Fundamento de Derecho Cuarto, in fine). Así, también, para un caso de ejecución hipotecaria, Resolución de 16 de junio de 2014, Fundamento de Derecho Segundo a Quinto.** Sobre este punto-prueba de Derecho extranjero, pero en ese caso relativo a una sucesión belga- se pronunció también la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña de fecha 18 de septiembre de 2006 en cuanto a la aplicabilidad del artículo 9.8 del Código Civil y 111-3 párrafo primero de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, la admisión del reenvío de retorno y la exigencia de prueba. En la actualidad, la vigencia de los artículos 81 y 84 Reglamento Europeo 650/2012, de 4 de julio, y el Capítulo VI de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de Cooperación Jurídica Internacional en materia civil, no modifica el régimen en el Reglamento Hipotecario (fundamento de Derecho tercero de la Resolución de 11 de mayo de 2016). Más concretamente, en cuanto a Derecho de Familia (régimen económico-matrimoniales), se pronunció la Resolución de 3 de diciembre de 2015, fundamento de Derecho segundo y tercero en el sentido de que el sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. De aquí que la determinación de la titularidad deba quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico-matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Por ello el Registro, con carácter general, debe expresar el régimen jurídico de lo que se adquiere, y, en este sentido, el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario. Así, aunque el notario desconozca el contenido de la ley material extranjera reflejará debidamente en la comparecencia del instrumento público cuál ha de ser la norma aplicable a las relaciones patrimoniales entre cónyuges. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligatoriedad de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable, necesita, en el caso de tratarse de dos esposos de distinta nacionalidad, la determinación de cuál sea la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, de acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto de derecho internacional privado español contenidas en el artículo 9.2 del Código Civil. Reitera esta necesidad de acreditación la Resolución de 17 de mayo de 2017, para un caso de confesión de privaticidad de cónyuges ucranianos. En este caso, comoquiera que no queda acreditado el Derecho francés, en cautantoa los modos de extinción de la *tontine*<sup>[1]</sup>, la Dirección aplica las reglas generales de cancelación de asientos que exige el consentimiento del titular registral (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria, Resolución de 23 de agosto de 2011). Un deber que hay que cumplir con especial cuidado cuando, como es el caso de las declaraciones emitidas, puedan resultar conculcados intereses de terceros, desconocidos o ausentes o, en general, personas que no están en condiciones de defenderse (Resolución de 8 de marzo de 2012, 15 de marzo y 11 de septiembre de 2017). En este caso al devenir inaplicable el artículo 234-4.1 letra e) del Código, se ha de excluir esta posibilidad de cancelación unilateral si no resulta admitida por el Derecho francés. En resumen, si la ley que rige el contenido de un pacto es extranjera, cabe probar su contenido para admitir la cancelación por uno solo de los titulares registrales.

<sup>[1]</sup> Que es un pacto que rige en Francia (además de otros países como Bélgica) por el cual el bien objeto de adquisición por varias personas hace tránsito al superviviente excluido de la masa hereditaria del premuerto. Definición basada en un fundamento de Derecho de un *arrêt de la Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 17 décembre 2013, 12-15.453 (l'acquisition en commun d'un bien immobilier avec clause d'accroissement ne crée pas d'indivision ; que tant que la condition de précédés de l'un des acquéreurs ne s'est pas réalisée, ceux-ci ont sur le bien des droits concurrents dont celui, pour chacun d'eux, d'en jouir indivisément....)*.

<http://portaldogc.gencat.cat>

## VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

### 1. Tribunal Constitucional

- **PLENO. SENTENCIA** 1/2018, de 11 de enero de 2018. Cuestión de inconstitucionalidad 2578-2015. Planteada por la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña con respecto al artículo 76 e) de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de contrato de seguro. Principio de exclusividad jurisdiccional y derecho a la tutela judicial efectiva: nulidad del precepto que prescinde de la voluntad de una de las partes en el sometimiento a arbitraje cualquier controversia que pueda suscitarse en relación con el contrato de seguro. Votos particulares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/07/pdfs/BOE-A-2018-1677.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES** en la STC 143/2017, de 14 de diciembre de 2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/07/pdfs/BOE-A-2018-1679.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 3/2018, de 22 de enero de 2018. Recurso de amparo 2699-2016. Promovido por don A.R.S. en relación con las resoluciones de la Comunidad de Madrid y de las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y del Tribunal Supremo que rechazaron su solicitud de reconocimiento de la situación de dependencia y determinación del programa individual de atención que le correspondiera. Vulneración del derecho a no padecer discriminación por razón de edad y discapacidad: resoluciones administrativas y judiciales que, al examinar una solicitud de ayuda para situación de dependencia, aplican indebidamente una regla de exclusión por edad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/21/pdfs/BOE-A-2018-2459.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 4/2018, de 22 de enero de 2018. Recurso de amparo 4931-2016. Promovido por el Grupo Parlamentario Podemos en el Parlamento de Canarias en relación con los acuerdos de las mesas de la Comisión de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad y del Parlamento que inadmitieron sus enmiendas a la iniciativa legislativa de otro grupo parlamentario. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas, en relación con el derecho de los ciudadanos a participar en los asuntos públicos a través de sus representantes: inadmisión de enmiendas resultante de un error de calificación como enmiendas a la totalidad presentadas extemporáneamente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/21/pdfs/BOE-A-2018-2460.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 5/2018, de 22 de enero de 2018. Recurso de amparo 5832-2016. Promovido por doña María Rocío Alcaide Ruiz en relación con las resoluciones dictadas por un Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Sanlúcar la Mayor en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento mediante edictos sin agotar los medios de comunicación personal (STC 122/2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/21/pdfs/BOE-A-2018-2461.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 6/2018, de 22 de enero de 2018. Recurso de amparo 880-2017. Promovido por la mercantil Locales y Oficinas en Renta, S.L., respecto de la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, que inadmitió su impugnación sobre comprobación de valores y subsiguiente liquidación por el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso a la justicia): resolución judicial que inadmite un recurso contencioso-administrativo por incumplimiento de la carga de aportar los documentos acreditativos de la satisfacción de los requisitos exigidos para entablar acciones las personas jurídicas, incurriendo en error patente (STC 167/2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/21/pdfs/BOE-A-2018-2462.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 7/2018, de 25 de enero de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 7611-2010. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña. Régimen lingüístico y derechos de los consumidores, disponibilidad lingüística: interpretación conforme de los preceptos legales autonómicos relativos al derecho de los consumidores a ser atendidos en la lengua oficial de su elección y a recibir determinadas informaciones en catalán (STC 31/2010).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/21/pdfs/BOE-A-2018-2463.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 8/2018, de 25 de enero de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 1941-2016. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento vasco 6/2015, de 30 de junio, de medidas adicionales de protección medioambiental para la extracción de hidrocarburos no convencionales y la fractura hidráulica. Competencias sobre ordenación general de la economía, medio ambiente y minas: nulidad de los preceptos legales que extienden la competencia autonómica al mar territorial, y prohíben, de manera absoluta e incondicionada, una técnica de investigación y explotación de hidrocarburos (STC 106/2014). Voto particular.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/21/pdfs/BOE-A-2018-2464.pdf>

- **PLENO. AUTO** 5/2018, de 27 de enero de 2018. Impugnación de disposiciones autonómicas 492-2018. Tiene por promovida la impugnación de disposiciones autonómicas 492-2018, planteada por el Gobierno de la Nación respecto de las resoluciones del Presidente del Parlamento de Cataluña en las que se propone la investidura de don Carles Puigdemont i Casamajó como candidato a Presidente de la Generalitat de Cataluña, y adopta medidas cautelares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/21/pdfs/BOE-A-2018-2467.pdf>



- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 9/2018, de 5 de febrero de 2018. Recurso de amparo 3680-2016. Promovido doña María Jesús Moya Martínez en relación con las resoluciones sancionadoras de la Fiscal General del Estado y de la Secretaría de Estado de Justicia y con la posterior sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, desestimatoria de la impugnación de aquellas. Supuesta vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva y a la legalidad sancionadora: alegaciones de defectos que se dicen padecidos en la instrucción del expediente sancionador -intervención del Ministerio Fiscal, caducidad, confusión de las fases de instrucción y resolución- cuya realidad no queda acreditada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3299.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 10/2018, de 5 de febrero de 2018. Recurso de amparo 4304-2017. Promovido por los diputados del Grupo Parlamentario Socialista del Parlamento de Cataluña en relación con los acuerdos de la Mesa de la cámara parlamentaria que inadmitieron su solicitud de dictamen del Consejo de Garantías Estatutarias en relación con la proposición de ley denominada del referéndum de autodeterminación. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas, en relación con el derecho de los ciudadanos a participar en los asuntos públicos a través de sus representantes: inadmisión de solicitud de dictamen del órgano consultivo que constituye una denegación de una facultad integrante del núcleo de la función representativa parlamentaria (STC 114/2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3300.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 11/2018, de 8 de febrero de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 4460-2011. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 35/2010, de 1 de octubre, del occitano, aranés en Arán. Régimen de cooficialidad lingüística: nulidad de la atribución de carácter preferente a una lengua cooficial (STC 31/2010); interpretación conforme con la Constitución del precepto legal autonómico que atribuye al aranés la condición de lengua de uso normal por las administraciones públicas catalanas en sus relaciones con Arán.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3301.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 12/2018, de 8 de febrero de 2018. Recurso de amparo 4464-2014. Promovido por don Ángel Renieblas Renieblas respecto de las resoluciones sancionadoras de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, así como la sentencia de un Juzgado de lo contencioso-administrativo de Guadalajara, que desestimó la impugnación de aquellas. Vulneración del derecho a la legalidad sancionadora: efecto desaliento y vulneración de la legalidad en la sanción disciplinaria impuesta a un profesor de educación primaria que dirigió una nota comunicativa a los padres de sus alumnos explicándoles las razones por las que se adhería a una huelga en la enseñanza, e hizo partícipes de estas razones a los propios alumnos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3302.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 13/2018, de 8 de febrero de 2018. Cuestión prejudicial de validez 2633-2017. Planteada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en relación con el artículo 4.2 de la Norma Foral de Gipuzkoa 13/2012, de 27 de diciembre, por la que se aprueban determinadas modificaciones tributarias. Libertad religiosa: nulidad de la norma foral que suprime, en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, la exención aplicable a los bienes y derechos destinados a actividades religiosas o asistenciales (STC 207/2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3303.pdf>

- **PLENO. AUTO** 13/2018, de 7 de febrero de 2018. Cuestión de inconstitucionalidad 4476-2017. Inadmite a trámite la cuestión de inconstitucionalidad 4476-2017, planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 3 de Madrid en relación con el artículo 30 de la Ley 19/1998, de 25 de noviembre, de ordenación y atención farmacéutica de la Comunidad de Madrid.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/03/08/pdfs/BOE-A-2018-3304.pdf>

## 2. Tribunal Supremo

### 2.1. Sentencias Sala de lo Civil. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

- S.T.S. 47/2018.- 17-1-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **REGISTRO CIVIL**. Orden de los apellidos de un menor, existiendo desacuerdo de los progenitores, habiéndose reconocido la paternidad en procedimiento de reclamación de paternidad no matrimonial. Inscrito el menor con el primer apellido materno, por ser la única filiación reconocida en ese momento, y no habiéndose probado ninguna circunstancia que aconseje el cambio del apellido por ser más beneficioso dicho cambio de manera que el paterno se anteponga al materno, no hay motivo suficiente para tal alteración.

<http://www.poderjudicial.es>

- S.T.S. 55/2018.- 17-1-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **SOCIEDAD DE GANANCIALES. COMUNIDAD POSTGANANCIAL: NATURALEZA JURÍDICA**. Transmisión de un bien concreto: Requiere el consentimiento de todos los partícipes. Actos de administración: Basta la mayoría de las cuotas de los interesados en la comunidad postconsorcial, debiendo tenerse en cuenta para su cómputo las del usufructo. Arrendamiento de larga duración. Naturaleza: Es un acto de administración salvo cuando, por su duración, compromete el aprovechamiento de la cosa, en cuyo supuesto es un acto de disposición, como ocurre en el presente caso. Legado: Validez del legado de una cuota y del legado de los derechos que le correspondan al testador sobre un bien ganancial, dependiendo su eficacia de lo que resulte al liquidar la sociedad de gananciales.

<http://www.poderjudicial.es>

- **SENTENCIA** de 20 de diciembre de 2017, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que estima en parte el

recurso interpuesto contra el Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, y contra la Orden IET/1045/2014, de 16 de junio, por la que se aprueban los parámetros retributivos de las instalaciones tipo aplicables a determinadas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos, anula las determinaciones relativas a la IT-01421 y reconoce el derecho de la recurrente a ser indemnizada por los daños y perjuicios derivados de la aplicación de los parámetros retributivos derivados de la Orden IET/1045/2014, declarados nulos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/02/03/pdfs/BOE-A-2018-1488.pdf>

- S.T.S. 319/2018.- 6-2-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR** que, tras el cese de la convivencia de una pareja de hecho, se había atribuido en virtud de convenio regulador aprobado judicialmente –o por sentencia– a la madre y al hijo menor de edad cuya custodia se le había conferido. Asimilación a la situación de unión matrimonial. Naturaleza de ese derecho: no es un derecho real, sino de carácter familiar atribuido a uno de los cónyuges o a uno de los integrantes de la pareja que no es titular del bien y que no impone más restricciones que la limitación de disponer impuesta al otro, y que se centra en la necesidad de prestación del consentimiento del titular del derecho de uso (o, en su defecto, autorización judicial) para cualesquiera actos de disposición de la vivienda, limitación que es oponible a terceros e inscribible en el Registro de la Propiedad. Desahucio por precario: enajenación de la vivienda en pública subasta, consecuencia del ejercicio de la acción de división por el integrante de la pareja de hecho que no era titular del derecho de uso de la vivienda frente a quien lo era, el cual había prestado en el convenio regulador su consentimiento al negocio que posibilitaba la futura venta de ese bien con liberalización de tal derecho de uso, con lo que no podría oponer su título al adjudicatario a consecuencia de la enajenación en subasta pública, fuese o no éste un tercero ajeno al núcleo familiar o quien fuese su pareja de hecho y copropietario del bien, pero que pujó en la subasta, como hizo la titular del derecho de uso respecto de otra finca – y no en relación a la vivienda misma que estaba gravada con carga hipotecaria de cierta consideración–, y quien también era titular de otra vivienda. Referencia a la doctrina mantenida por la DGRN en esta materia y su manifiesta aplicación en materia de derecho de atribución del derecho de uso de la vivienda familiar.

<http://www.poderjudicial.es>

- S.T.S. 210/2018.- 31-1-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **COMPRAVENTA. IMPUGNACIÓN DE LA MISMA QUE PRETENDE SU RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO O SU NULIDAD POR FALTA DE OBJETO.** Existencia de objeto al recaer el consentimiento de las partes sobre las fincas descritas en las escrituras y en los planos a ellas incorporados con su superficie y linderos. Título y modo: actos que implican entrega de las fincas, tanto instrumental como por actos de posesión del comprador. Inadmisión, pues, de la resolución por incumplimiento y de la nulidad pretendidos.

<http://www.poderjudicial.es>

- S.T.S. 313/2018.- 5-2-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **ENRIQUECIMIENTO INJUSTO. REQUISITOS.** Existe cuando vendido un inmueble en copropiedad alguno de los comuneros percibe más de lo que le correspondía como precio.

<http://www.poderjudicial.es>

#### 4. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea

##### 4.1. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea. Por la Oficina de Bruselas del Colegio de Registradores

-S.T.J.U.E. 1-3-2018.-C-558/16 **SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UE DE 1 DE MARZO 2018 EN EL ASUNTO C-558/16 (MAHNKOPF).** Procedimiento prejudicial — Espacio de libertad, seguridad y justicia — Reglamento (UE) n.º 650/2012 — Sucesiones y certificado sucesorio europeo — Ámbito de aplicación — Posibilidad de hacer constar la parte alícuota del cónyuge superviviente en el certificado sucesorio europeo. El artículo 1, apartado 1, del Reglamento n.º 650/2012, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo, debe interpretarse en el sentido de que está comprendido en el ámbito de aplicación de dicho Reglamento un precepto de Derecho nacional, como el controvertido en el litigio principal, que establece, para el caso de fallecimiento de uno de los cónyuges, el reparto a tanto alzado de las ganancias mediante un incremento de la parte alícuota de la herencia del cónyuge superviviente.

<http://curia.europa.eu>

-S.T.J.U.E. 28-2-2018.-C-289/17 **SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA EU DE 28 DE FEBRERO DE 2018, EN EL ASUNTO C-289/17 (COLLECT INKASSO Y OTROS):** Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia civil y mercantil — Reglamento (CE) n.º 805/2004 — Título ejecutivo europeo para créditos no impugnados — Requisitos para la certificación — Normas mínimas aplicables a los procedimientos relativos a los créditos no impugnados — Derechos del deudor — Falta de mención de la dirección de la institución a la que puede remitirse una impugnación del crédito o ante la que se puede interponer un recurso contra la resolución. **Fallo del Tribunal:** "El artículo 17, letra a), y el artículo 18, apartado 1, letra b), del Reglamento (CE) n.º 805/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, por el que se establece un título ejecutivo europeo para créditos no impugnados, deben interpretarse en el sentido de que una resolución judicial dictada sin que el deudor haya sido informado de la dirección del órgano jurisdiccional al que debe responder, ante el que debe comparecer o, en su caso, ante el que hay que incoar el procedimiento de impugnación, no puede certificarse como título ejecutivo europeo."

<http://curia.europa.eu>

-S.T.J.U.E. 22-2-2018.-C-398/16 Y C-399/16 **SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UE DE 22 DE FEBRERO DE 2018, EN LOS ASUNTOS ACUMULADOS C-398/16 Y C-399/16.** Procedimiento prejudicial — Artículos 49 TFUE y 54 TFUE — Libertad de establecimiento — Legislación tributaria — Impuesto sobre sociedades — Ventajas vinculadas a la constitución de una unidad fiscal única — Exclusión de los grupos transfronterizos. **Fallo del Tribunal:** 1) Los artículos 49 TFUE y 54 TFUE deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una normativa nacional, como la controvertida en el litigio principal, en virtud de la cual una sociedad matriz establecida en un Estado miembro no está autorizada a deducir los intereses de un préstamo contraído con una sociedad vinculada a fin de financiar una aportación de capital a una filial establecida en otro Estado miembro, mientras que si la filial estuviera establecida en el mismo Estado miembro, la sociedad matriz podría disfrutar de dicha deducción formando con ella una unidad de tributación conjunta. 2) Los artículos 49 TFUE y 54 TFUE deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a una normativa como la controvertida en el litigio principal, en virtud de la cual una sociedad matriz establecida en un Estado miembro no está autorizada a deducir de sus beneficios las minusvalías derivadas de las variaciones en el tipo de cambio relativas a los importes de sus participaciones en una filial establecida en otro Estado miembro, cuando esa misma normativa no somete al impuesto, de manera simétrica, las plusvalías derivadas de dichas variaciones.

<http://curia.europa.eu>

## VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

#### 1. INSTITUCIONAL:

- Entra en vigor el nuevo Código de Conducta que refuerza las normas deontológicas para los miembros de la Comisión Europea.

#### 2. AMPLIACIÓN:

- Estrategia para los Balcanes Occidentales: la UE plantea nuevas iniciativas emblemáticas y el apoyo a las reformas en la región.

#### 3. CADENA DE BLOQUES:

- La Comisión Europea pone en marcha el observatorio y foro de la cadena de bloques de la UE.

#### 4. CONSUMIDORES:

- Las empresas de medios sociales deben esforzarse más por cumplir plenamente las normas de la UE en materia de consumo.



[Participación febrero 2018.pdf](#)

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

### PRIMERA QUINCENA FEBRERO DE 2018



[Crónica Tributaria.pdf](#)



[Revista Española de Derecho Administrativo.pdf](#)



[Revista de Derecho Mercantil.pdf](#)



[Anuario de Derecho Civil.pdf](#)



[Revista de Derecho Agrario y Alimentario.pdf](#)



[Revista General de Legislación y Jurisprudencia.pdf](#)

### SEGUNDA QUINCENA FEBRERO DE 2018



[RCDI N° 765 Enero-Febrero 2018.pdf](#)



[Revista Española de Derecho del Trabajo.pdf](#)

**ANÁLISIS DE LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS Y NOTARIADO SOBRE LA NO INSCRIPCIÓN DE LOS AUTOS DE HOMOLOGACIÓN DE ACUERDOS O TRANSACCIONES JUDICIALES Y OTRAS RESOLUCIONES PROCESALES.**

**Por el Grupo de Trabajo conjunto de Letrados de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana.**

<i>Letrados de la Administración de Justicia:</i> Jaime Font de Mora Rullán Pedro Moya Donate Vicente Miñana Llorens	<i>Registradores de la Propiedad:</i> Alejandro Bañon González Alicia M <sup>a</sup> De la Rúa Navarro Begoña Longas Pastor
---	--

Abstract: en el presente artículo se analiza críticamente la reciente doctrina de la DGRN contraria a permitir la inscripción directa de los autos de homologación dictados al amparo del artículo 19 de la LEC así como respecto a otras resoluciones procesales adoptadas en sede de división de patrimonios y conciliación procesal, aportando argumentos para mantener la postura contraria. Concluyendo que urge rectificar dicha línea doctrinal para respetar las previsiones procesales.

***This article critically analyzes the recent doctrine of the DGRN that it does not allow the direct registration of the judicial decisions approving private agreements under Article 19 of the LEC, as well as other procedural resolutions adopted in the field of division of property and conciliation procedures, providing arguments to maintain the opposite position and concluding that it is urgent to rectify this doctrinal line to respect the procedural legal provisions.***

Índice: I INTRODUCCIÓN. II EFECTOS DE LA TRANSACCIÓN JUDICIAL. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA INTERVENCIÓN JUDICIAL. III EL AUTO COMO DOCUMENTO PÚBLICO. IV ANÁLISIS EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL ACUERDO TRANSACCIONAL. V LA TRANSACCIÓN Y LA DIVISIÓN DE PATRIMONIOS. VI LA CONCILIACIÓN PROCESAL Y SU ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. VII CONCLUSIONES.

## **I INTRODUCCIÓN:**

Son muchas las cuestiones que surgen del análisis de la doctrina de la DGRN, para lo cual se procederá a estudiar pormenorizadamente cada uno de los problemas sustantivos y procesales que aparecen en el estudio de la referida doctrina, todo ello al objeto de conciliar en la medida de lo posible el criterio del referido Centro Directivo con el derecho procesal aplicable en cada caso.

Establece la DGRN, en este momento<sup>1</sup>, que los autos de homologación

<sup>1</sup> Reconoce expresamente la propia DGRN, en muchas de las resoluciones en las que se define lo que se puede considerar su doctrina actual, que ha experimentado un cambio de criterio frente a su inicial postura favorable a la inscripción del tipo de documentos del que ahora se trata, y cita como ejemplo sus dos resoluciones de 5 de mayo de 2003 y 22 de febrero de 2012.

dictados al amparo del art. 19 LEC no son documentos públicos, y por tanto no tienen encaje en el art. 3 de la Ley Hipotecaria, no pudiendo, en consecuencia, inscribir directamente aquellos títulos.

La problemática que surge en relación a esta doctrina, que entendemos contraria a la normativa procesal regulada en la LEC, provoca que se deban protocolizar notarialmente documentos ya aprobados en sede judicial, y que de conformidad con lo dispuesto en los arts. 517 y SS. LEC, son títulos ejecutivos judiciales.

La doctrina a que se hace referencia aparece reflejada, entre otras, en resoluciones de la DGRN de 6 de septiembre de 2016, 11 de mayo de 2017, y más recientemente la resolución DGRN de 11 de octubre de 2017.

En definitiva, todas las resoluciones expuestas, además de muchas otras<sup>2</sup>, contienen en su fundamentación los siguientes extremos:

*Este Centro Directivo ha fijado una doctrina ya reiterada sobre este supuesto, en las Resoluciones más recientes sobre la materia. En la Resolución de 6 de septiembre de 2016 señaló que: «“(…) la transacción,*

---

En la resolución de 5 de mayo de 2003 admitió como título inscribible el testimonio judicial del auto aprobatorio de un convenio transaccional privado de disolución de comunidad, y el del acta de sorteo, frente al criterio de la registradora. Para ésta, el convenio, aun homologado judicialmente, no dejaba de ser un documento privado y, como tal, no era inscribible; además, ni el auto aprobatorio del convenio ni el acta de sorteo servirían para la transmisión de los derechos reales, conforme a la teoría del título y el modo propia de nuestro Derecho. Tras reconocer la Dirección General, entre otros extremos, que los documentos privados no se convierten en públicos por el hecho de haber sido homologados judicialmente, afirmó que, en el caso debatido, el requisito exigido por el art. 3 LH quedaba plenamente cubierto con la documentación presentada toda vez que estaba expedida por la autoridad judicial, y ésta, para homologar el convenio, debió comprobar los requisitos de capacidad y poder de disposición de las partes, de suerte que (conforme a la LEC), el acuerdo homologado tendrá todos los efectos atribuidos por las leyes a la transacción y puede llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de las sentencias. Rechazó, igualmente, la DG, la invocación de la teoría del título y el modo para la transmisión de los derechos reales, al tratarse de un acto de división de la cosa común y (conforme al art. 1068 CC, por remisión del 406) la partición legalmente hecha confiere a cada condómino la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados.

Por su parte, la RDGRN de 22 de febrero de 2012 (BOE 16-3), también consideró inscribible un mandamiento judicial por el que se ordenaba la inscripción de un decreto de secretario judicial por cuya virtud se homologaba una transacción judicial acordada entre demandante y demandado, en la que convinieron que las cantidades debidas por éste último a aquélla en concepto de pensión alimenticia se pagasen mediante la adjudicación de un nuevo porcentaje sobre determinada finca registral, que les pertenecía previamente en proindiviso ordinario. En relación con la exigencia de que tenía que documentarse en escritura pública aducida por la registradora, la Dirección General expresó que “la exigencia del artículo 3 de la Ley Hipotecaria queda plenamente satisfecha toda vez que el acto inscribible en cuestión –la dación de porcentaje sobre finca registral en pago de las cantidades debidas por impago de pensión alimenticia– aparece contenido en documento auténtico expedido por la autoridad judicial, cual es el testimonio del auto de homologación del acuerdo transaccional y el mandamiento por el que se ordena su inscripción”.

<sup>2</sup> Aunque pueden encontrarse otras resoluciones anteriores en las que ya se perfilaba (véase la RDGRN de 9 de diciembre de 2010), se define la actual línea de interpretación y argumentación a partir, sobre todo, de la RDGRN de 9 de julio de 2013 (BOE 24-9), en la que rechazó la inscripción de un acuerdo transaccional similar al que sí había admitido en la resolución de 22 de febrero de 2012; a partir de ahí, pueden leerse parecidos argumentos a los que se exponen en este trabajo como de la Dirección General en resoluciones como la R. 5-8-2013, (BOE 24-9), R. 25-2-2014 (BOE 2-4), R. 3-3-2015, (BOE 21-3), R. 2-10-2015 (BOE 22-10); R. 4-5-2016 (BOE 6-6); R. 19-7-2016 (BOE 19-9), R. 6-9-2016 (BOE 30-9), R. 30-11-2016 (BOE 22-12), R. 21-12-2016 (BOE 10-1-2017) y R. 27-2-2017 (BOE 16-3), R. 6-4-2017 (BOE 20-4), R. 19-6-2017 (BOE 21-7) y R. 20-6-2017 (BOE 21-7), R. 17-5-2017, (BOE 9-6), R. 30-5-2017 (BOE 22-6), R. 7-9-2017 (BOE 5-10), R. 11-10-2017 (BOE 6-11), R. 2-11-17 (BOE 29-11), R. 8-11-2017 (BOE 1-12), y R. 18-10-2017 (BOE 11-11), ésta relativa a la inscribibilidad de acto de conciliación.



***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) (...) 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’. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (...)***

***También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante decreto del secretario judicial, hoy letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas»***

## **II EFECTOS DE LA TRANSACCIÓN JUDICIAL. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA INTERVENCIÓN JUDICIAL.**

**El primer elemento a estudiar es el referido a si la transacción judicial, tal y como aparece configurada en nuestro ordenamiento jurídico, tras una homologación judicial produce los mismos efectos que una Sentencia dictada en un procedimiento contencioso.**

No hay que olvidar, que a pesar de que la transacción aparezca regulada en el Código Civil en su ámbito o dimensión sustantiva, y se disponga en aquella esfera que los acuerdos o transacciones son particulares (privados), una vez iniciado el procedimiento judicial, todo lo que se resuelva en sede judicial, jurisdiccional o parajurisdiccional (dependiendo del operador jurídico que deba resolver en cada caso), finaliza a través de una “resolución procesal”, y por tanto adquiere la cualidad de judicial, con lo que ello implica (art. 317 LEC).

Esta resolución procesal goza de una eficacia y unas cualidades que dependen de la forma de terminación del procedimiento, no de la tipología de la resolución procesal, la cual, dependiendo de la terminación del procedimiento elegida por las partes adquirirá la forma de sentencia, auto o decreto.

La eficacia y las cualidades de esas resoluciones aparecen no sólo cuando estamos en sede de un procedimiento contencioso, sino también cuando estemos ante formas de terminación del procedimiento que produzcan o tengan la misma eficacia que cualquier sentencia dictada en un procedimiento contencioso, y ello a pesar de dictarse en un procedimiento que “en atención al principio de libre disposición” que (salvo excepciones) poseen las partes, prevé una forma de terminación no contenciosa.

Véase aquí la renuncia, homologación, satisfacción extraprocésal o carencia sobrevenida de objeto, instituciones jurídicas que, si bien acaban por sentencia, decreto o auto según los supuestos, poseen una eficacia procesal claramente diferenciada.

La cuestión debe centrarse y circunscribirse por tanto al ámbito “estrictamente procesal”. El contenido y alcance de la resolución procesal debe estar íntimamente relacionado con lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, y con la eficacia que va a tener cada resolución en atención al cauce seguido por las partes para la resolución del conflicto.

Es decir, el “desistimiento”, que se aprobará por decreto o auto según los casos, no produce efectos de “cosa juzgada material”, eficacia ésta de la que sí goza el auto de homologación, la sentencia de allanamiento, la sentencia que acuerda renuncia, etc.

Señala el art. 19 LEC, en sus tres primeros apartados:

***“Artículo 19. Derecho de disposición de los litigantes. Transacción y suspensión.***

*1. Los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio y podrán renunciar, desistir del juicio, allanarse, someterse a mediación o a arbitraje y transigir sobre lo que sea objeto del mismo, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero.*

*2. Si las partes pretendieran una transacción judicial y el acuerdo o convenio que alcanzaren fuere conforme a lo previsto en el apartado anterior, será homologado por el tribunal que esté conociendo del litigio al que se pretenda poner fin.*

*3. Los actos a que se refieren los apartados anteriores podrán realizarse, según su naturaleza, en cualquier momento de la primera instancia o de los recursos o de la ejecución de sentencia.”*

**Debe analizarse, por tanto, al objeto de poder rebatir la doctrina de la DGRN, el alcance y contenido de la intervención judicial en la homologación.**

De conformidad con el criterio fijado por la DGRN, parece que el Juez o Magistrado al revisar el documento aportado por las partes, se limita a pasarlo al Letrado de la Administración de Justicia para su unión a autos, y que únicamente revisa el mismo al objeto de verificar o comprobar las cuestiones referentes a la capacidad de las partes, y las limitaciones referidas a prohibición legal, interés general o beneficio de tercero, concluyendo en ese caso que esta revisión no es suficiente para otorgar a aquel auto la misma calidad, o cualidad, que una Sentencia, resolución en la que sí se resuelve sobre el fondo del asunto, tras la oportuna revisión de las

pruebas<sup>3</sup>.

La conclusión a que llega la DGRN puede resultar contraria a las previsiones contenidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por un lado resta valor, entre otras, a la verificación de que el acuerdo no incurre en prohibición legal, o es contrario al interés general (siendo que estas prevenciones obligan al juzgador a ser muy cuidadoso a la hora de comprobar la legalidad de la transacción); y por otro lado, viene a calificar la homologación como una terminación del procedimiento carente de la garantía y eficacia que aportaría una sentencia dictada en vía contenciosa.

La DGRN resta valor al acuerdo, centrando sus argumentos en la forma de terminación del procedimiento, contraponiendo en importancia aquellos finalizados por resolución que aprueba el acuerdo frente a los finalizados por sentencia contenciosa en la que el juzgador analiza la prueba practicada.

¿Qué valor tienen por tanto los hechos aceptados por las partes en sede de un procedimiento contencioso?, aquellos hechos no son debatidos ni son objeto de prueba, ¿significa por tanto que la sentencia no produciría efectos de cosa juzgada material en relación a los mismos?

El legislador, a la hora de disponer en el primer apartado del art. 19 LEC la precisión "*excepto cuando la ley lo prohíba, o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero*", está obligando al juez o magistrado a comprobar que el contenido del acuerdo no es contrario al ordenamiento jurídico, y que las partes en atención al principio de disposición (limitado en su caso) tienen capacidad para otorgar y disponer de aquello a que se hace referencia en el acuerdo. Por ello, quien debe homologar, como se ha expuesto, está obligado y es responsable de comprobar la extensión y límites del acuerdo o transacción judicial, pues no hay que olvidar, que desde que el documento de acuerdo o transacción se

---

<sup>3</sup> Pone de manifiesto el Tribunal Supremo, así en la STS 199/2010, de 5 de abril, recurso 237/2005, en relación con la transacción judicial, que, a través de la aprobación judicial, sin perder su condición contractual, adquiere *carácter procesal como acto que pone fin al proceso, con el efecto de hacer posible su ejecución como si se tratara de una sentencia* (artículos 1816 CC y 517 LEC). Pero destaca, a continuación, que *la homologación judicial, sin embargo, no modifica la naturaleza consensual de la transacción como negocio jurídico dirigido a la autorregulación de los intereses de las partes y, por tanto, aunque las transacciones judiciales puedan hacerse efectivas por la vía de apremio, el artículo 1817 CC no las elimina de la impugnación por vicios del consentimiento* (STS de 26 de enero de 1993). *De modo semejante, cabe ejercitar contra el acto de conciliación con avenencia, que es susceptible de ejecución, la acción de nulidad mediante el juicio declarativo que corresponda* (artículos 476 y 477 LEC 1881 y DD 2ª LEC).

A través de la lectura de estas palabras podría tenerse la tentación, desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, de sostener la no susceptibilidad de inscripción directa de la resolución judicial que aprueba el acuerdo transaccional sobre la base de dos aspectos que le conferirían un menor valor frente a otras resoluciones judiciales que acceden al Registro:

Por un lado, la posibilidad de impugnación por vicios del consentimiento de la transacción judicial (artículo 1817 CC). Sin embargo, debe reconocerse, desde la misma perspectiva, la del Registro, que idéntica impugnabilidad es posible y predicable de cualquier acuerdo traslativo formalizado en escritura, de los que pueden acceder o haber accedido ya al Registro de la Propiedad.

Y, por otra parte, esa idea de que el auto que homologa la transacción -frente a otras resoluciones que ponen fin al procedimiento- no impide que se entable posteriormente la *acción de nulidad mediante el juicio declarativo que corresponda (para atacar los vicios del consentimiento)*. Pero tampoco tiene esto nada de particular: el auto, aprobando lo acordado por las partes, simplemente da por terminado el procedimiento pero sin resolver la confrontación de pretensiones que le dio lugar.

Incuso no existiría contradicción en el supuesto de una resolución procesal que acceda al Registro y que no produzca efectos de cosa juzgada, es algo que ha venido ocurriendo con normalidad, por ejemplo, con los autos por los que se han venido aprobando -antes de la Ley 13/2015- determinados expedientes resueltos sin oposición, en el ámbito de la jurisdicción voluntaria; estamos hablando de los de dominio destinados a la inmatriculación de fincas, reanudación de tracto o constatación de excesos de cabida.

incorpora al procedimiento, este pasa a ser documentado en el procedimiento, y por lo tanto adquiere el calificativo de "judicial".

No hay que olvidar que en este caso el acuerdo no es una transacción extrajudicial, la cual daría lugar a un decreto o auto (art. 22 LEC), resolución que acordará la terminación del procedimiento por satisfacción extraprocésal o carencia sobrevenida de objeto, pero en este supuesto, sin necesidad de analizar los extremos del acuerdo y el contenido del mismo, limitándose la resolución a acordar la terminación del procedimiento.

En el supuesto del dictado de auto de homologación, como se expone, se trata de una transacción judicial, ya que revisa el acuerdo y lo aprueba dentro del procedimiento

Aquel auto, sin perjuicio de las disposiciones del Código Civil en relación al alcance y validez de la transacción (art. 1817 CC), produce como ya se señaló efectos de "cosa juzgada material", lo que impide volver a plantear cuestión alguna sobre ese supuesto, objeto, pretensión o proceso, ello sin perjuicio de que alguna parte instara su ejecución, en su caso.

Otra cuestión de peso es la reflejada en el art. 415 LEC:

*"1. Comparecidas las partes, el tribunal declarará abierto el acto y comprobará si subsiste el litigio entre ellas.*

***Si manifestasen haber llegado a un acuerdo o se mostrasen dispuestas a concluirlo de inmediato, podrán desistir del proceso o solicitar del tribunal que homologue lo acordado.***

*Las partes de común acuerdo podrán también solicitar la suspensión del proceso de conformidad con lo previsto en el apartado 4 del artículo 19, para someterse a mediación.*

*En este caso, el tribunal examinará previamente la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes o de sus representantes debidamente acreditados, que asistan al acto.*

***2. El acuerdo homologado judicialmente surtirá los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de sentencias y convenios judicialmente aprobados. Dicho acuerdo podrá impugnarse por las causas y en la forma que se prevén para la transacción judicial."***

El criterio mantenido por la DGRN tendría efectos en un principio básico en el procedimiento civil, el principio "dispositivo", ya que, de atender a los argumentos de la DGRN, en el caso de que las partes hubieran dispuesto llegar a un acuerdo, la eficacia de éste sería inferior a la de la sentencia que se dictara de existir conflicto, cuestión ésta incoherente dentro del ámbito procesal.

En apoyo a este criterio, debe citarse la sentencia de la Audiencia provincial de Murcia de 6 de marzo de 2017 (SAP MU 432/2017), que sin entrar directamente a resolver la cuestión aquí interesada, puesto que estima un recurso de apelación por otros motivos<sup>4</sup>, sí cita parte del contenido de la

---

<sup>4</sup> Se confirmaba en la sentencia una nota de calificación (objeto de la RDGRN de 3 de marzo de 2015, citada antes en la nota al pie 2) en la que el registrador se negó a inscribir un auto de homologación de un acuerdo entre las partes relativo a un considerable exceso de cabida de una finca, que pasaba de 13227,87 a 39270,80 metros cuadrados. Para la Audiencia,

sentencia del juzgado "a quo" que resuelve afirmando la suficiencia del auto de homologación, y su valor análogo al de una sentencia:

"Finalmente, destaca la juez a quo la suficiencia del auto de homologación a los efectos discutidos en este Juicio Verbal, con alusiones al texto del ya citado art. 1809 del CC y la doctrina jurisprudencial que lo interpreta y aplica y con igual llamada a los arts. 415 y 1.816 de la propia ley de enjuiciar, todo ello para alcanzar conclusión sobre su valor análogo al de una sentencia y sobre, sobre su ejecutoriedad y sobre valor a los efectos de inscripción registral solicitados, entendiéndolo no ajustado a Derecho el criterio de la DGRN."

Por tanto, la conclusión es que el auto que homologa una transacción judicial sí tiene plenos efectos y validez, y son los mismos que los de cualquier Sentencia dictada en un procedimiento contencioso (arts. 517 y SS. LEC), puesto que una vez que adquiere firmeza produce efecto de "cosa juzgada material"<sup>5</sup>.

### III EL AUTO COMO DOCUMENTO PÚBLICO.

**Otra de las cuestiones que se debe analizar, al hilo de la doctrina de la DGRN, es la referida a si debe o no considerarse la transacción judicial alcanzada en sede procesal, junto con el Auto de**

---

*entrando en el fondo del acuerdo, "su inscripción efectivamente vulneraría las garantías jurídicas de los colindantes, aun por otro vicio, no llamados al litigio declarativo".*

<sup>5</sup> En la regulación anterior a la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, al plantearse las posibilidades de extensión de la doctrina recogida en las resoluciones de 25 de febrero y de 9 y 10 de marzo de 1988, que admitieron la inscripción de los convenios reguladores en los casos de separación y divorcio, a los casos de transacción judicial, CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA ("*Contrato de transacción: Título inscribible*. Comentario a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de febrero, 9 y 10 de marzo de 1988". En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXVII; número 603; marzo-abril 1991) escribió: "Nosotros entendemos que el testimonio del auto aprobatorio de la transacción judicial como la certificación o testimonio del acta que contiene la avenencia en conciliación no son directamente inscribibles, y por las mismas razones apuntadas para este último caso. Otra cosa distinta es que el Juez en ejecución de la transacción judicial "procesal" —1.816 CC— dicte un nuevo auto —mejor que una providencia— acordando la virtualidad del efecto declarativo o constitutivo de la misma. Siendo inscribible éste por testimonio y no aquél, por contener una decisión judicial. La transacción judicial que consta en documento privado no es formalmente una sentencia (la de condena daría lugar en último término a la indemnización sustitutoria). La naturaleza jurídica de la aprobación judicial no reviste a la transacción del carácter de decisión judicial".

Obsérvese la relación que puede tener esta referencia a la posibilidad de que el juez acuerde la virtualidad del efecto de la transacción con la RDGRN de 13 de abril de 2000, a la que nos referiremos también en este trabajo, firmada por el mismo autor en su condición ya entonces de Director General de los Registros y del Notariado, para un caso en el que se admitió la inscripción atendiendo al dato de que la propia magistrada-juez había dejado expresamente la protocolización del acuerdo a la voluntad de las partes.

Por su parte, bajo la vigencia ya de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, la RDGRN de 2 de octubre de 2015 (BOE 22-10), en un caso relativo a un acuerdo sobre extinción de condominio, declara que "debe afirmarse que dado que el acuerdo transaccional se equipara al documento privado aunque esté homologado judicialmente, **especialmente cuando el Juez no lo considera directamente como título inscribible**, y que el contenido de la transacción realizada se separa de la extinción de comunidad en sentido estricto y, por tanto, de la aplicación de las reglas de la partición de herencia; puede afirmarse que no tenemos ni título formal adecuado (cfr. Artículo 3 de la Ley Hipotecaria) ni modo o entrega posesoria de la cosa (cfr. Artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 609 y 1462 del Código Civil) por lo que no puede procederse a la inscripción". De nuevo se hace una referencia expresa a esa posibilidad, en el caso concreto, de que sea el juez el que "considere directamente inscribible" el documento privado homologado judicialmente. En esa dirección, cabría preguntarse si, tratándose de una resolución que expresamente valore la directa inscribibilidad del auto homologatorio, se está abriendo una vía por la que la Dirección General admitiría una suavización de su propia línea doctrinal.



**homologación, así como el testimonio del mismo, documento público.**

La propia doctrina, ha considerado en contraposición a lo dispuesto por la DGRN que los documentos resultantes de la aprobación de una transacción por vía del art. 19.2 LEC son documentos públicos, (véase el artículo publicado por Joaquín Delgado, Registrador de la Propiedad en la página web [regispro.es](http://regispro.es), bajo el título "El auto de homologación de una transacción judicial sí es título formal inscribible. Crítica de la doctrina de la DGRN"<sup>6</sup>

**Joaquín** Delgado, señala con acierto en sus conclusiones que:

*"Hemos de partir de que **la Ley Hipotecaria**, tras definir en su artículo 1 cuál es el objeto del registro de la propiedad, y concretar en su artículo 2 cuáles son los títulos inscribibles, añade en su artículo 3 que "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."*

*Por su parte, **la Ley de Enjuiciamiento Civil** establece en su **artículo 319** que "los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículo 317(entre los que se encuentran no sólo "los autorizados por notario con arreglo a derecho", sino también, entre otros, "las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Secretarios Judiciales"), "harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella."*

*Por tanto, **no cabe dudar de que el auto judicial, en tanto que resolución emanada de la autoridad judicial, es un documento público y auténtico.** Como no cabe dudar de que el testimonio de dicho auto firme, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, también lo es. Si el registrador dudara de ello, probablemente hubiera denegado incluso la práctica del asiento de presentación, lo que no es el caso.*

***Lo que el registrador afirmó en su calificación, apoyándose en la doctrina reciente de la DGRN, es que el acuerdo transaccional homologado por el referido auto judicial, sigue siendo un acuerdo privado,** y que ni la aprobación judicial ni su constancia documental en el testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia confieren a dicho acuerdo el carácter de acuerdo formalizado en documento público, sino que sigue siendo un acuerdo privado que necesita ser elevado a escritura pública para poder ser inscrito en el registro de la propiedad."*

Tras ello concluye que:

**"1.- Que el auto judicial por el que se aprueba y homologa un acuerdo transaccional con el que se pone fin al pleito es una de las**

---

<sup>6</sup> <https://regispro.es/el-auto-de-homologacion-de-una-transaccion-judicial-si-es-titulo-formal-inscribible-critica-de-la-doctrina-en-contra-de-la-dgrn/>

**resoluciones que tiene consideración legal de documento público.**  
(art 317.1 LEC)

2.- Que **los testimonios que de tales autos expidan los Secretarios Judiciales, también se considera documento público.** (art 317.1). Además, conforme al artículo 281 de la LOPJ "El Secretario es el único funcionario competente para dar fe con plenitud de efectos de las actuaciones judiciales, correspondiéndole también la facultad de documentación en el ejercicio de sus funciones" (...) y "La plenitud de la fe pública en los actos en que la ejerza el Secretario no precisa la intervención adicional de testigos"."

Queda claro en el análisis realizado por Joaquín Delgado, que en todo caso, los documentos resultantes de la aprobación de un acuerdo o transacción judicial (auto de homologación, testimonio del auto y acuerdo) constituyen documentos públicos, y por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el art. 3 de la Ley Hipotecaria, éstos deben tener carta de naturaleza plena para tener acceso al Registro de la Propiedad, ello siempre que reúnan el resto de requisitos necesarios para su inscripción, cuestión esta última que sí debe ser aceptada en sede judicial o procesal.

Un refuerzo a la cualidad y eficacia que tiene el auto de homologación es que éste es ejecutable por los trámites de la ejecución de título judicial, lo cual dota al documento de los privilegios propios de este tipo de resoluciones (arts. 517 y SS. LEC), como por ejemplo la posibilidad de acordar en el decreto el embargo de bienes sin necesidad de previo requerimiento de pago.

De continuar la DGRN manteniendo este criterio, no sólo está descuidando el reconocimiento de las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ordenamiento jurídico a cuyo amparo nacen los documentos objeto de controversia, sino que incurre en apreciables contradicciones doctrinales.

En relación a lo anterior se analiza el art. 640 LEC, precepto que regula el convenio de realización aprobado por el Letrado de la Administración de Justicia en sede de ejecución:

*"1. El ejecutante, el ejecutado y quien acredite interés directo en la ejecución podrán pedir al Secretario judicial responsable de la misma que convoque una comparecencia con la finalidad de convenir el modo de realización más eficaz de los bienes hipotecados, pignorados o embargados, frente a los que se dirige la ejecución.*

*2. Si el ejecutante se mostrare conforme con la comparecencia y el Secretario judicial no encontrare motivos razonables para denegarla, la acordará mediante diligencia de ordenación, sin suspensión de la ejecución, convocando a las partes y a quienes conste en el proceso que pudieren estar interesados.*

*En la comparecencia, a la que podrán concurrir otras personas, por invitación de ejecutante o ejecutado, los asistentes podrán proponer cualquier forma de realización de los bienes sujetos a la ejecución y presentar a persona que, consignando o afianzando, se ofrezca a adquirir dichos bienes por un precio previsiblemente superior al que pudiera lograrse*

mediante la subasta judicial. También cabrá proponer otras formas de satisfacción del derecho del ejecutante.

3. Si se llegare a un acuerdo entre ejecutante y ejecutado, que no pueda causar perjuicio para tercero cuyos derechos proteja esta ley, lo aprobará el Secretario judicial mediante decreto y suspenderá la ejecución respecto del bien o bienes objeto del acuerdo. También aprobará el acuerdo, con el mismo efecto suspensivo, si incluyere la conformidad de los sujetos, distintos de ejecutante y ejecutado, a quienes afectare.

Cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta.

4. Cuando se acredite el cumplimiento del acuerdo, el Secretario judicial sobreseerá la ejecución respecto del bien o bienes a que se refiriese. Si el acuerdo no se cumpliera dentro del plazo pactado o, por cualquier causa, no se lograra la satisfacción del ejecutante en los términos convenidos, podrá éste pedir que se alce la suspensión de la ejecución y se proceda a la subasta, en la forma prevista en esta ley.

5. Si no se lograra el acuerdo a que se refiere el apartado tercero de este artículo, la comparecencia para intentarlo podrá repetirse, en las condiciones previstas en los dos primeros apartados de este artículo, cuando las circunstancias del caso lo aconsejen, a juicio del Secretario judicial, para la mejor realización de los bienes.”

Fíjese que en definitiva, este precepto dispone que el acuerdo sea aprobado por el letrado de la Administración de Justicia en sede judicial, este precepto admite (en sede de ejecución) la libre disposición de las partes, incluso con intervención de terceros ajenos al procedimiento judicial, y termina señalando que si el acuerdo fuera susceptible de inscripción registral será necesaria para su aprobación la conformidad de los acreedores y terceros que hubieran inscrito sus derechos en el registro con posterioridad.

Por otro lado, el art. 673 LEC dispone que:

**“Artículo 673. Inscripción de la adquisición: título.**

**Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario judicial, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.**

El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria.”

Este precepto, garantiza la inscripción registral del título expedido a

consecuencia del acuerdo o transacción reflejada en el "convenio de realización", siempre que se cumplan y respeten el resto de normas recogidas en la Ley Hipotecaria, como ya se expuso, pero no pudiendo inadmitir la inscripción alegando que el acuerdo es un documento privado, con independencia de su aprobación.

Pues bien, el contenido, alcance y garantías que el art. 640 LEC otorga a la transacción judicial no puede entenderse más amplia que la que hace el legislador en el art. 19.1 LEC, ya que el art. 640 LEC matiza más si cabe los límites del control por parte del Letrado de la Administración de Justicia en el supuesto de que las partes acuerden la forma de realización del bien.

Al margen, y para concluir, tanto el juez o magistrado como el letrado de la Administración de Justicia, en su labor diaria, están sometidos al principio de legalidad, y en todo caso, por nimia que sea la tarea que debe desempeñar en cada caso, deben asegurar y estar al cumplimiento efectivo y real del referido principio.

Por tanto, en ningún caso podría defenderse que la actuación del juez o magistrado a la hora de revisar una transacción judicial es tan limitada que aquel documento no deba considerarse público, o como se expuso en el punto anterior, que aquella resolución tenga menor entidad que una sentencia dictada en un procedimiento contencioso.

El criterio de la DGRN obliga a las partes a acudir a la notaría para la protocolización del documento judicial.

En este caso la actuación del Notario, como bien señala Joaquín Delgado en su artículo, poca o ninguna garantía adicional va a añadir a la resolución o testimonio de la resolución que aprueba el convenio, ya que se eleva a público un documento que ya de por sí, procesalmente es considerado documento público, y por referencia al art. 3 de la Ley Hipotecaria también debe ser considerado público.

El Juez ha tenido que verificar y comprobar todos los elementos referidos a la capacidad de las partes, y ha debido examinar el documento del acuerdo para determinar que no es contrario al orden público y que no se trata de una cuestión prohibida por la ley.

El Notario, por tanto, se va a limitar a elevar a público un documento público, es decir a incorporarlo a su protocolo a través del otorgamiento de una escritura o de la simple autorización de un acta notarial cuyo objeto se limitará a la reproducción del acuerdo y su homologación judicial.

En efecto, el documento notarial, ni siquiera va a poder modificar las cuestiones ya revisadas en sede judicial, más allá de verificar la capacidad de las partes que soliciten su elevación a público, puesto que no puede modificarse ni el alcance, ni el contenido del acuerdo, y menos aún la resolución que la aprueba, motivo por el que debe reiterarse que parece innecesario cargar a las partes con la obligación de acudir a sede notarial para obtener un documento público, elaborado sobre la base de otro documento público, y respecto al cual nada va a aportar.

Surge aquí otra cuestión que quedaría en el aire, ¿qué ocurriría, en los casos en que proceda, si sólo una de las partes solicita el otorgamiento de escritura?, ¿qué validez tendría el documento obtenido?

Finalmente destacar que también la jurisprudencia, aunque no ha abordado específicamente la problemática tratada, sí ha reconocido expresamente ese

valor de documento público a los autos de homologación de transacciones, y así ejemplo, la sentencia nº 377/2015 de 13-10-2015 de la sección 4ª de la Audiencia Provincial de las Palmas de Gran Canaria (Roj: SAP GC 2172/2015 - ECLI: ES:APGC:2015:2172 Id Cendoj: 35016370042015100364, Ponente: EMMA GALCERAN SOLSONA) cuando señala que: *"... y ello resulta tanto de los dos documentos públicos no impugnados, aportados por la propia actora, a saber, el **Auto judicial citado, aportado mediante testimonio con el valor legal de certificación fehaciente**, conforme a lo establecido en el art. 145 LEC, puesto en relación con el art. 317-1º LEC y art. 318 LEC, con la consiguiente fuerza probatoria de dicho documento público ( art. 318), es decir, la establecida en el art. 319 LEC, al no haberse impugnado su autenticidad, e igualmente, la escritura pública de declaración de obra nueva citada, es un documento público, aportado mediante copia simple ( art. 318 y 317-2º LEC ), cuya autenticidad no fue impugnada, de modo que ambos documentos públicos hacen prueba plena ( art. 319-1 LEC ), del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha y de la identidad de los fedatarios y demás personas que intervengan."*

Y el propio Tribunal Supremo (Roj: STS 3175/2014 - ECLI: ES:TS:2014:3175 Id Cendoj: 28079110012014100401 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil, Sección: 1 Fecha: 18/07/2014 Nº de Recurso: 2037/2012 Nº de Resolución: 438/2014 Procedimiento: CIVIL Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA) ha señalado que: *"La declaración del donante y del donatario, tratándose de inmuebles, cumplimenta lo dispuesto en el artículo 633 del Código Civil, respecto de la exigencia de escritura pública, mediante su inclusión en el citado convenio, que tiene valor de documento público, **sin necesidad del otorgamiento ulterior escritura pública para su formalización** al tratarse de una medida que afecta a la vivienda familiar tomada en el marco propio de la solución de la crisis familiar objeto del convenio, **con acceso al Registro de la Propiedad para su inscripción.**"*

#### **IV ANÁLISIS EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL ACUERDO TRANSACCIONAL.**

Es muy posible, que la cuestión aquí tratada sea consecuencia de una mala interpretación o plasmación del alcance y contenido de la "transacción" o "acuerdo". Esto es así porque no en todo caso las partes y por ende el juez o magistrado, o el letrado de la Administración de Justicia, aprueban una transacción "completa", es decir, no en todos los supuestos el acuerdo es susceptible de inscripción, ya que no aparecen determinados todos los elementos del negocio jurídico.

Como se expone, la gran mayoría de transacciones únicamente fijan las bases de un posterior entendimiento o acuerdo definitivo, el cual, terminada la vía judicial sí deberá tener entrada en la notaría, ya que será en aquella sede en la que se le deba dar forma definitiva a los negocios jurídicos contenidos en las bases de la transacción aprobada judicialmente, es decir, será en la notaría donde se deba materializar el contenido del acuerdo definitivo, pero no a través de una mera protocolización<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Sería deseable, en estos casos de contenido insuficiente, una intervención activa por parte del juzgado, en la línea de impedir la aprobación de acuerdos cuyo contenido sea incompleto. O, al menos, de que la aprobación se complete con la advertencia expresa de la no susceptibilidad de inscripción del acuerdo homologado sin la escritura subsiguiente. Se trataría de casos, desde el punto de vista del contenido, en los que lo acordado se ha quedado en meros compromisos de alcance obligacional, en los que nadie discute que no accederá al registro la resolución judicial, pero por razones relacionadas con la



En este caso queda claro que sí es necesario acudir a la vía notarial, pero no se entiende que existiendo una transacción en la que consten todos los elementos del negocio jurídico que se pretenda inscribir, y todos ellos, como se ha venido exponiendo, han sido revisados extensamente en sede judicial, se daba sancionar a las partes con la necesidad de acudir al Notario a protocolizar un documento público y completo, con la garantía que la procedencia judicial debe aportar, y con la seguridad jurídica dada por el ordenamiento jurídico procesal, que es a todas luces más garantista que cualquier otra norma procedimental.

Desde otro punto de vista, y aun en los casos en los que aparezca resuelta la cuestión relativa al contenido concreto del acuerdo, otro interrogante que se plantea, al ponerlo en relación con el Registro de la Propiedad, es el siguiente: ¿tiene el testimonio del auto de homologación el mismo valor que una escritura para considerarlo propiamente como modo de adquirir o tradición?

El acuerdo transaccional traslativo requiere, para producir el efecto que nos interesa en este trabajo, esto es, para acceder al Registro de la Propiedad, no sólo título, es decir, el contrato a que se refiere el artículo 1809 del Código Civil debidamente homologado, con un contenido completo y un consentimiento claro dirigido a producir un efecto de trascendencia real inmobiliaria, sino también un modo de adquirir o tradición (artículo 609 del Código Civil) porque sin tradición no se produce la transmisión del derecho real que el Registro habrá de publicar, esto es, no tenemos título inscribible en sentido material (artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

En relación con el requisito de la *traditio*, para defender la posición actual de la DGRN se parte de la idea de que para aceptar un medio distinto de la escritura (artículo 1462.2 del Código Civil) como modo de adquirir o tradición, en este caso, para darle esa condición al testimonio comprensivo del auto de homologación de la transacción judicial, debería existir una norma con rango de ley (pues en esta materia existe reserva de ley) que le conceda ese carácter. Pero no existe esa norma en este caso.

La norma legal que se reclama para la transacción judicial sí existe, se nos quiere hacer notar como contraste desde esta opinión, en otros casos. Se cita, en concreto, el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativo a la subasta judicial de inmuebles. Y, en relación con este artículo, se trae a colación la doctrina del Tribunal Supremo recogida en sentencias como la de 10 de diciembre de 1991 (antes de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil) y la de 14 de julio de 2015 (bajo su vigencia) con arreglo a la cual si, con anterioridad, se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles, en los casos subasta, con el otorgamiento de la escritura pública (pues éste equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1462 del Código Civil), en la actualidad, al haberse sustituido la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del decreto de adjudicación en el que se comprende la resolución aprobatoria del remate

---

falta de título en sentido material, esto es, porque no tenemos un acto que produzca efectos de trascendencia real. Y son, por otra parte, los casos en los que lo que faltan son otros requisitos de alcance registral, porque siendo claro el consentimiento actual de eficacia real inmobiliaria, la inscripción no se pueda practicar por diversas razones (descripción de los inmuebles, datos catastrales, requisitos urbanísticos o administrativos de diversa índole, declaraciones especiales de vivienda, arrendamientos, etc..., circunstancias personales, datos de entidades...). En estos casos, sería bueno tratar de filtrar el contenido de los acuerdos, familiarizarse con formularios contrastados en función de cada tipo de actos y, si no influir directamente en el contenido del acuerdo, sí, al menos, anticipar a las partes del carácter limitado, frente al registro, de la titulación que se les va a entregar.

(artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), será este último el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil.

En realidad, a la pregunta de si cabe reconocer efecto traditorio al documento judicial en el que se formaliza el acuerdo transaccional, y así, considerar posible su inscripción, se puede responder de tres formas:

1º) Seguir la postura actual de la DGRN. El documento judicial aprobatorio y comprensivo de la transacción no implica tradición. Falta norma legal que le dé ese carácter y no cabe la analogía con el artículo 674 citado, ni por tanto la extensión a ese caso de la doctrina jurisprudencial sobre el valor traditorio del testimonio del decreto de adjudicación. En consecuencia, la adquisición del derecho real no se entenderá producida sin el otorgamiento de la escritura pública o la protocolización del acuerdo y, por esa razón, no cabrá la inscripción.

2º) Seguir una postura intermedia según la cual cabrá la inscripción directa del auto aprobatorio de la transacción completado, no con la escritura o acta de protocolización correspondiente, sino con el título que documente la consiguiente entrega material del bien. Esto es, en el caso de que hubiera habido entrega voluntaria, con el título que está previsto legalmente para tal fin: el acta notarial del artículo 179 del Reglamento Notarial. Y en el caso de que no se produjera voluntariamente dicha entrega material, con la resolución en que desemboque la solicitud judicial de ejecución del acuerdo transaccional homologado. Por uno u otro camino, la adquisición real quedaría consumada al unirse al título judicial la entrega material.

3º) Seguir la postura de que el auto de homologación judicial de la transacción produce por sí los mismos efectos que la tradición producida a través de la escritura. No se necesita, pues, ni el otorgamiento de una escritura ni la autorización de un acta de protocolización, tampoco la acreditación documental de la entrega de la posesión. Desde esta postura se contestaría:

A los que consideran que el testimonio del auto aprobatorio no es la escritura pública que implique tradición, y que no existe norma legal que le otorgue esa condición, que, en realidad, no es necesaria la existencia de norma legal expresa cuando tenemos ya esa línea jurisprudencial que declara que el decreto de adjudicación es igual a tradición, sin que exista razón alguna que impida aplicar idéntica interpretación para el testimonio del auto que homologa la transacción. Por otra parte, ya hemos visto lo que resulta de los artículos 640 y 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativos a los casos de convenio de realización, preceptos con los que parece todavía más sencillo apreciar la identidad de razón para sostener que el testimonio implica tradición y facilita directamente la inscripción.

Y a los que llaman la atención sobre los casos de entrega diferida de la efectiva posesión, que de la misma forma que se acepta que el decreto de adjudicación en un procedimiento de ejecución produce el efecto traditorio aun cuando pueda haberse producido el lanzamiento del deudor mucho tiempo después, no existe razón que impida aplicar idéntico esquema mental para los casos de homologación de la transacción judicial. De esta forma, se reconoce al testimonio del auto de homologación del acuerdo transaccional también el efecto traditorio que completa la transmisión del derecho real, sin que el lanzamiento que prevé el artículo 703 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la consiguiente entrega del inmueble a quien solicita la ejecución del acuerdo transaccional, suponga nada más que una puesta

en posesión a favor de quien ya es propietario o titular, como ocurre con los casos de subasta judicial.

## **V LA TRANSACCIÓN Y LA DIVISIÓN DE PATRIMONIOS**

Otro gran debate que se ha creado a nivel doctrinal es la cuestión referente a la necesidad o no de protocolizar los documentos obtenidos en sede de los procedimientos de división de patrimonios regulados en los arts. 782 y SS, referidos a la división judicial de la herencia y sobre todo a la liquidación del régimen económico matrimonial.

Es en este último supuesto donde más doctrina de la DGRN encontramos, y donde más problema está surgiendo en la práctica.

Previo a analizar las resoluciones que en este extremo ha dictado la DGRN se pasará a fijar el supuesto de hecho.

Ocurre con demasiada frecuencia, que las partes, una vez finalizado el procedimiento de separación, nulidad o divorcio, y acabada por tanto el contencioso en este sentido, solicitan de común acuerdo la liquidación de la sociedad de gananciales, interponiendo una demanda de liquidación, al amparo de los arts. 806 y SS LEC, pero haciendo al mismo tiempo referencia al art. 777 LEC, es decir, solicitando que aquel acuerdo se tramite de la misma forma que un divorcio o separación de mutuo acuerdo, con la subsiguiente ratificación y aprobación, generalmente por decreto del letrado de la Administración de Justicia, que sería el órgano competente para aprobar los acuerdos de conformidad con lo dispuesto en los arts. 809 y SS. LEC.

Un segundo supuesto aparece en sede de la comparecencia regulada en el art. 809 LEC, es decir, en el momento fijado por la ley para proceder a determinar el inventario.

Es común que en la referida comparecencia las partes aporten un acuerdo para la aprobación del mismo, un acuerdo que integre no sólo el inventario de la sociedad de gananciales, o en su caso del régimen de participación, sino que las partes lleguen a un acuerdo global sobre el inventario, avalúo y adjudicación de los bienes, acuerdo que por otro lado les ahorra una penitencia a nivel económico y judicial, ya que con esta alternativa ahorran dos juicios contenciosos, con la posibilidad de apelación, y el pago de los emolumentos de peritos y contador partidor.

Pues bien, ¿qué valor tiene el acuerdo alcanzado por las partes?, la propia Ley de Enjuiciamiento Civil, en su art. 810 LEC, en relación con el art. 788 LEC dispone:

### ***“Artículo 810. Liquidación del régimen económico matrimonial.***

*1. Concluido el inventario y una vez firme la resolución que declare disuelto el régimen económico matrimonial, cualquiera de los cónyuges podrá solicitar la liquidación de éste.*

*2. La solicitud deberá acompañarse de una propuesta de liquidación que incluya el pago de las indemnizaciones y reintegros debidos a cada cónyuge y la división del remanente en la proporción que corresponda, teniendo en cuenta, en la formación de los lotes, las preferencias que establezcan las normas civiles aplicables.*

3. *Admitida a trámite la solicitud de liquidación, el Secretario judicial señalará, dentro del plazo máximo de diez días, el día y hora en que los cónyuges deberán comparecer ante el mismo al objeto de alcanzar un acuerdo y, en su defecto, designar contador y, en su caso, peritos, para la práctica de las operaciones divisorias.*

4. *Cuando, sin mediar causa justificada, alguno de los cónyuges no comparezca en el día señalado, se le tendrá por conforme con la propuesta de liquidación que efectúe el cónyuge que haya comparecido. En este caso, así como cuando, habiendo comparecido ambos cónyuges, lleguen a un acuerdo, se consignará éste en el acta y se dará por concluido el acto, **llevándose a efecto lo acordado conforme a lo previsto en los dos primeros apartados del artículo 788 de esta Ley.***

5. *De no lograrse acuerdo entre los cónyuges sobre la liquidación de su régimen económico-matrimonial, se procederá, mediante diligencia, al nombramiento de contador y, en su caso, peritos, conforme a lo establecido en el artículo 784 de esta ley, continuando la tramitación con arreglo a lo dispuesto en los artículos 785 y siguientes."*

#### **"Artículo 788. Entrega de los bienes adjudicados a cada heredero.**

1. ***Aprobadas definitivamente las particiones, el Secretario judicial procederá a entregar a cada uno de los interesados lo que en ellas le haya sido adjudicado y los títulos de propiedad, poniéndose previamente en éstos por el actuario notas expresivas de la adjudicación.***

2. ***Luego que sean protocolizadas, el Secretario judicial dará a los partícipes que lo pidieren testimonio de su haber y adjudicación respectivos.***

3. *No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando se haya formulado por algún acreedor de la herencia la petición a que se refiere el apartado 4 del artículo 782, no se hará la entrega de los bienes a ninguno de los herederos ni legatarios sin estar aquéllos completamente pagados o garantizados a su satisfacción."*

El art. 810 LEC, precepto que resuelve el proceder en la liquidación del régimen de gananciales, remite directamente al art. 788 LEC, el cual hay que revisar detenidamente para comprobar los extremos del mismo.

Sin perjuicio del análisis que se realizará una vez se proceda al estudio de la doctrina de la DGRN, hay que apuntar varias cuestiones relevantes.

La primera es la mención a que el Letrado de la Administración de Justicia procederá a entregar a cada uno de los interesados lo que en ellas le haya sido adjudicado y los títulos de propiedad, poniéndose previamente en éstos por el actuario notas expresivas de la adjudicación.

Comentando primero esto último, hay que apuntar que en muy pocos casos, o en ninguno, se aportan directamente los títulos de propiedad por las partes, bien por no disponer de ellos o bien por entender que no es necesario, ya que una mera nota simple expedida por el Registro puede ser suficiente para justificar no sólo la existencia y titularidad del bien sino, además, su actualización al momento que interesa, en el que la situación registral de la finca puede haber experimentado cambios esenciales posteriores a su adquisición. No parece preceptivo, pues, que tenga que ser precisamente la misma copia autorizada entregada al propietario cuando adquirió la que se aporte al procedimiento cuando cualquier otra copia o, mejor, una información registral, será suficiente.

Lo que interesa destacar, al respecto, es cómo el legislador da al letrado de la Administración de Justicia, una posición claramente asimilable a la del notario autorizante de una escritura, acercando ésta formalmente al documento que el letrado judicial emite. Al obligarle, se entiende que en el caso de que se le aporte el título de adquisición, a poner sobre él las “notas expresivas de la adjudicación”, está enlazando con lo que establece el artículo 174.2 del Reglamento Notarial. Al referirse, si se presentan, a la aportación por parte de los otorgantes de su título de adquisición, se establece en dicho artículo: *En los títulos o documentos presentados o exhibidos al Notario con aquel objeto, y al margen de la descripción de la finca, o fincas o derechos objeto del contrato, se pondrá nota expresiva de la transmisión o acto realizado, con la fecha y firma del Notario autorizante. Cuando fueren varios los bienes o derechos, se pondrá una sola nota al pie del documento.*

Se trata de una nota, generalmente manuscrita, que se pone al margen de la descripción de la finca en la copia que se aporta y que indica que esa finca en concreto ya ha sido objeto de transmisión o adjudicación, evitando que sea utilizada como título de propiedad por el dueño que dejó de serlo.

Luego está la confusa mención a la “entrega” por parte del letrado de la Administración de Justicia, que si tuviera que tomarse en sus términos literales, habría de interpretarse como relacionada con la entrega de los bienes muebles, pero que también podría ponerse en relación con el requisito de la “traditio” en relación a los bienes inmuebles.

A la vista de todo ello, parece defendible pensar que un título que incorpora la aprobación judicial del acuerdo y que ha sido expedido por un fedatario que, además de estar investido de facultades legales incontestables, ha adoptado las mismas cautelas que tomaría el notario en la autorización de la escritura y que completa su intervención incluso con la entrega efectiva, material o ficta, de la posesión, lo que permite llegar a pensar que se trata de un acto completo a efectos de inscripción, ¿por qué no puede presentarse con ese fin directamente en el registro?.

Y por último, la cuestión de enviar a protocolizar, ¿es necesario enviar a protocolizar un acuerdo alcanzado en sede judicial y aprobado por el letrado de la Administración de Justicia, funcionario que ejerce sus funciones con carácter de Autoridad, y que además de ostentar la atribución para aprobar los acuerdos en los referidos casos, ostenta con exclusividad e independencia la fe pública judicial?, ¿acaso el protocolo notarial va a dotar de más garantías al documento?, y como se expuso anteriormente, ¿al proceder a esta protocolización, podrá el notario analizar los extremos contenidos en el acuerdo ya aprobado por el letrado de la Administración de Justicia?, puesto que el decreto únicamente es modificable por aquel que dictó su resolución en atención a lo dispuesto en los arts. 214 y SS. LEC.

No puede obviarse que el legislador no ha afinado en demasía en las sucesivas reformas procesales publicadas desde la entrada en vigor en 2001 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los preceptos que regulan la división de patrimonios, como le ha sido solicitado por la doctrina, debiendo advertir que el legislador parte de una conciencia y una configuración de estos procedimientos más propia de otras épocas, es suficiente una rápida lectura del articulado para comprobar que la mayoría de los preceptos, como por ejemplo los referidos a la intervención del caudal hereditario no tienen aplicación en nuestra realidad social.

Esta falta de adecuación de la regulación debe unirse a otra cuestión como es la de que el legislador no ha podido ni debe matizar en exceso la



casuística que vaya a surgir de los acuerdos alcanzados en sede judicial, esto es, como ya se expuso en los análisis anteriores, que abundan los acuerdos entre las partes en los que únicamente se fijan unas bases de negociación, o una liquidación genérica que posteriormente deben matizar en sede notarial.

Pero también cabe la posibilidad de que las partes acuerden o transijan en sede judicial todos y cada uno de los detalles que deberían, sin necesidad de ulterior protocolización, tener entrada directa en el Registro de la Propiedad.

A continuación, y con la finalidad de dar respuesta a las preguntas surgidas al contraponer la regulación procesal a los criterios mantenidos por la DGRN se procederá a analizar una de las últimas resoluciones dictadas por la DGRN, de fecha 11 de octubre de 2017 y publicada en el BOE el pasado 6 de noviembre de 2017.

En este primer caso el Registrador suspende la inscripción de un auto aprobatorio de transacción judicial relativa a la liquidación de una sociedad conyugal, señala la RDGRN:

*“Mediante testimonio judicial, expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Cistierna el día 24 de mayo de 2017, del auto correspondiente al procedimiento número 259/2016, se llevó a cabo la aprobación de la transacción judicial relativa al objeto inicial del proceso, consistente en la liquidación de la sociedad conyugal existente entre las partes.*

*Presentado dicho testimonio judicial en el Registro de la Propiedad de La Vecilla, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «La registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación, conforme a los artículos 18 de la Ley hipotecaria y 98, 99 y 100 del Reglamento Hipotecario, del Testimonio del Auto firme de 08/05/2017, expedido el 24/05/2017, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número 1 de Cistierna en el procedimiento de Liquidación de Gananciales 259/2016, presentado el 05/06/2017 bajo el asiento 36 del Tomo del Diario 53 y con el número de entrada 1116/2017, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: – Primero: Lo que se presenta a inscribir es un Testimonio de un Auto firme en el que en virtud del artículo 19.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se aprueba el acuerdo al que han llegado las partes y por el que se reparten una serie de bienes gananciales. – Segundo: Conforme al documento presentado se solicita la inscripción de la finca descrita en el número 1.2.a), que es la registral 5143 de Cistierna. Fundamentos de Derecho: – Único: **El documento no es título inscribible en el Registro de la Propiedad. En cuanto a las características y los efectos del título objeto de presentación, no es más que un certificado comprensivo de un auto en el que se aprueba un acuerdo alcanzado por las partes y ratificado a presencia judicial, sin que resulte relación alguna de este proceso con el previo de nulidad, separación o divorcio**, lo que hace que no pueda ser considerado como parte del convenio regulador de los efectos de la separación o divorcio. **El hecho de que un acuerdo transaccional esté homologado judicialmente no altera el carácter privado del documento**, pues la homologación, se limita a acreditar la existencia de un acuerdo entre las partes, el cual, para que sea inscribible en el Registro de la Propiedad ha de cumplir con el requisito de titulación pública y por tanto ser elevado a Escritura pública. (Véanse las resoluciones de la DGRN de 06/09/2016, 06/04/2017 y 05/04/2017) Como consecuencia de lo expuesto he decidido suspender la inscripción de la finca descrita. La presente nota de calificación podrá (...) En Cistierna, a veintitrés de junio de*

dos mil diecisiete La Registradora de la Propiedad (firma ilegible).Fdo. Triana García Miranda Fernández de Cañete».

Como puede observarse, se utiliza la misma argumentación esgrimida en los análisis anteriores y referida a que tanto el testimonio, como el Auto que aprueba una transacción judicial, no es título inscribible. Alega la Registradora, además, que no existe conexión entre el procedimiento matrimonial y la transacción homologada, cuestión esta que sí es aceptada por la DGRN por referencia al convenio regulador del art. 777 LEC.

**“Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. C. S. interpuso recurso el día 18 de julio de 2017 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «Único.–Se limita la decisión de no inscribir la propiedad a favor de doña M. R. C. S., al único motivo de que el título objeto de presentación no es más que un certificado comprensivo de un auto que aprueba un acuerdo alcanzado por las partes ratificado a presencia judicial sin que resulte relación alguna de este proceso con el previo de divorcio, y que el mismo no altera el carácter privado del documento. Frente a esta decisión procedemos a recurrir, basando ésta en que se trata del Auto Judicial, resolución del Juez-Magistrado del Juzgado de Primera Instancia Único de Cistierna, don Fernando Moreno Seco, que pone fin al procedimiento contencioso Liquidación de la Sociedad de Gananciales n.º 259/2.016, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Cistierna, como consecuencia del procedimiento contencioso Divorcio Contencioso n.º 85/2016, del Juzgado de Primera Instancia Único de Cistierna, que finalizó mediante Sentencia de 27 de marzo de 2.017, dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de León, todo ello documentación que se aportó ante la Oficina del Registro de la Propiedad de Cistierna, y que citado **Auto Judicial**, como acabo de indicar, se encuentra, y **tiene su causa inmediata, lógicamente en relación directa, con el divorcio que puso fin al matrimonio con mi exmarido, arriba referenciado, que motivó el reparto de los bienes adquiridos constante este matrimonio, uno de los cuales, la vivienda habitual que constituye mi domicilio habitual, se me adjudicó, y que, por motivos obvios, necesito y solicito inscribir a mi favor en el Registro de la Propiedad de Cistierna. Es decir, que entendemos que se cumplen todos los requisitos para que el título judicial que aportamos conteniendo la propiedad que se me adjudicó en el mismo, con relación directa a la liquidación de la sociedad de gananciales dimanante del divorcio, sea inscribible...”.****

Expone la DGRN su fundamentación en los siguientes términos:

**“1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de inscribir un auto de aprobación de una transacción judicial, en la que se lleva a cabo una liquidación de sociedad conyugal.**

Considera la registradora que el título presentado, configurado como un auto aprobatorio de una transacción, no puede acceder directamente al Registro, al tratarse de un documento privado que recibe una aprobación u homologación judicial y que no puede considerarse –en todo o en parte– como un auténtico convenio regulador de los efectos de la nulidad, separación o el divorcio.

En contraposición, la parte recurrente estima que nos encontramos ante un auténtico convenio regulador de los efectos indicados, puesto que la crisis matrimonial entre los interesados –instrumentalizada por medio del proceso contencioso número 85/2016– había sido aportado al Registro, aunque no con ocasión de la presentación del título que es ahora objeto de controversia.

En relación a este último extremo, debemos resaltar que del historial registral de la finca –aportado por la registradora en el trámite de recurso–

no resulta ninguna circunstancia que pudiera evidenciar la existencia del procedimiento de divorcio entre los interesados, o de sus vicisitudes en relación a la disolución de su sociedad conyugal.

2. En primer lugar, debe recordarse que el recurso como tal sólo puede referirse al título objeto de presentación –es decir, el auto dictado en el procedimiento número 259/2016 por el Juzgado de primera Instancia e Instrucción número de 1 de Cistierna– y la nota de calificación expedida por la registradora de la Propiedad en relación al mismo, siendo los únicos medios para elaborar ésta dicha documentación presentada y los asientos del Registro, no pudiendo tener en consideración otra titulación que no hubiese sido incorporada a dicha presentación y cuya extensión y contenido no conste ya en los libros del Registro (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

3. Es objeto de este recurso resolver acerca de la posibilidad de la inscripción del título de liquidación de la sociedad conyugal objeto de presentación, esto es testimonio del auto dictado el día 8 de mayo de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Cistierna en el procedimiento número 259/2016 de liquidación de sociedad de gananciales, en el que se homologa el acuerdo alcanzado por las partes.

**4. Este recurso recae sobre el estudio de la naturaleza del documento objeto de presentación, a los efectos de poder considerarlo como parte del convenio regulador de los efectos de la nulidad, separación o divorcio, o bien encuadrarlo como un acto de liquidación del haber conyugal ajeno al mismo, debiendo someterse a las reglas generales de titulación formal plasmadas en nuestra legislación.**

El convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio se encuentra regulado en los artículos 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras que el procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial está regulado en los artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**Como es sabido, y así ha tenido consideración de pronunciarse al respecto este Centro Directivo, el convenio regulador como negocio jurídico –tanto en su vertiente material como formal– propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos de permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico matrimonial.**

**Por el contrario, la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso, que iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro, tal y como ha consolidado este Centro Directivo en su doctrina más reciente y reiterada, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública notarial si se pretende su incorporación a los libros del Registro.”**

Sin perjuicio de lo aquí expuesto, no existe ni puede existir ninguna diferencia entre ambas resoluciones, ya que el estatus o configuración procesal del convenio o transacción que se va a aprobar, no olvidemos que en algunas regulaciones forales se le llama “pacto de convivencia”, contiene los mismos extremos que un acuerdo, convenio o transacción y respeta las

disposiciones de los arts. 90 y SS del CC en lo referente a la liquidación del patrimonio que es la cuestión que aquí interesa.

Continúa señalando la DGRN que *“en el supuesto de hecho planteado en este recurso, de los antecedentes de hecho que sirven de base a la sentencia no resulta en ningún caso la relación de este proceso con el previo de nulidad, separación o divorcio.*

*Debe recordarse que el inicio de los trámites procesales de las acciones aparejadas a la nulidad, separación o divorcio, se produce, a tenor de lo preceptuado en el artículo 777 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para los casos de inicio por mutuo acuerdo o con consentimiento de la otra parte, por medio de un escrito privado, que, analizado por la autoridad judicial competente, recibe su debida aprobación tras ser ratificado por las partes en presencia de dicha autoridad, siempre que dicha pretensión obedezca a la causa matrimonial alegada, permitiendo convertir el acuerdo en el convenio regulador de dicha situación de crisis y habilita a su inscripción en el Registro de manera directa sin necesidad de escritura pública notarial, dentro de los límites y con las condiciones señaladas por la doctrina de este Centro Directivo.*

*Sin embargo, la falta de conexión entre la acción entablada que conlleva a la liquidación de la sociedad conyugal con una situación de crisis matrimonial despojan a este documento de su excepcional habilitación para el acceso al Registro del mismo, al no poder ser considerado como parte del convenio inicialmente propuesto pero no realizado.”*

Hay que realizar dos precisiones en orden a lo expuesto por la DGRN, la primera es la referida al marco procesal aplicable a la resolución de un procedimiento de liquidación de régimen económico matrimonial, ya que sin perjuicio de la regulación expresa contenida en los arts. 809 y SS. LEC, no son pocos los casos en los que las partes instan la liquidación de la sociedad de gananciales por los trámites del art. 777 LEC, es decir, por los trámites del mutuo acuerdo; pretensión esta que por analogía y economía procesal está siendo admitida por los Juzgados.

Cualquier otra interpretación, en el caso de que exista acuerdo entre las partes, obligaría a éstas a acudir a un procedimiento “en principio contencioso”, con los gastos y contratiempos que ello conlleva.

Intentar ligar la “habilitación para acceder al registro” de un convenio o acuerdo aprobado por auto o por decreto a que el mismo haya sido resuelto en un procedimiento de separación o divorcio de mutuo acuerdo, entendemos que no tiene ningún sentido, ya que como se señala, hay que estar no sólo a la norma expresa que regula cada acto procesal, sino a la posibilidad de aplicar analógicamente los preceptos, siempre y cuando estemos en sede de procedimientos, en este caso, de familia.

Por otro lado, y respecto a la naturaleza pública o privada del convenio regulador aportado en un procedimiento de separación o divorcio de mutuo acuerdo (aun no siendo objeto de estudio en este trabajo), debemos apuntar que la DGRN ha venido a señalar que el “convenio regulador es un documento privado, y que *la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos*”.

En atención a la anterior afirmación de la DGRN, la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 11 de julio de 2017 (SAP B 6127/2017), además de señalar que la denominación que las partes otorgantes de la propuesta de convenio regulador hubieran dado al título



transmisivo del dominio no determina su auténtica naturaleza jurídica, acuerda expresamente que el documento sometido a calificación es un documento **“auténtico”**:

“...consideramos que el documento sometido a calificación contiene un título traslativo del dominio -adjudicación del 50% de un bien raíz a favor de la actora - que reúne todos los requisitos necesarios para acceder al Registro inmobiliario en contra de la opinión del interpelado: - fue homologado por la Sentencia de separación, por lo que reviste la forma pública legalmente exigida ( arts. 3 Lhip. y 317.1 LECivil ) y - al ser consecuencia de la división de los bienes comunes de un matrimonio celebrado bajo el régimen legal supletorio de separación bienes, constituye uno de los objetos genuinos de este tipo de procedimiento en Catalunya; es una especie de documento auténtico que resulta congruente con la naturaleza del acto inscribible”.

Esta afirmación viene a señalar claramente que el convenio regulador aprobado por resolución procesal constituye un documento público.

Continúa señalando la DGRN en la resolución que se analiza que *“El principio de titulación formal en nuestro Derecho viene instaurado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exigiéndose en su virtud titulación pública (ya sea notarial, judicial o administrativa, atendiendo a la naturaleza de los casos y supuestos del negocio en ellos contenido) siendo muy excepcional los supuestos en los que se permite la mutación jurídico real en documento o instancia privada con plena relevancia registral, sin que el caso aquí planteado pueda encajarse en alguna de estas excepciones (cfr. Resolución 27 de febrero de 2017).*

*La transacción, se encuentra definida en nuestro Código Civil como el contrato por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen iniciado. En este mismo sentido, la propia ley jurisdiccional civil, reconoce la transacción como un modo de terminación del proceso, que implica la facultad de disposición del objeto del proceso quedando desde entonces el mismo fuera del ámbito de actuación jurisdiccional y sometida a la exclusiva voluntad de los interesados, y estando reservada la intervención del juez a la valoración de dicha disponibilidad del objeto del proceso y no al fondo del mismo.*

*Este Centro Directivo ha fijado una doctrina ya reiterada sobre este supuesto, en las Resoluciones más recientes sobre la materia. En la Resolución de 6 de septiembre de 2016 señaló que: «“(...) la transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (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) (...) 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’. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el*



*Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (...)*”. También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante decreto del secretario judicial, hoy letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas».

*En el presente expediente no hay ningún dato que conste en el título presentado a calificación que permita deducir que el procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales provenga de un proceso de nulidad, separación o divorcio, sin perjuicio de que pueda presentarse nuevamente la documentación y obtener una nueva calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).*”

En atención a lo manifestado por la DGRN, debemos dirigirnos a lo ya expuesto en relación a la consideración del decreto aprobatorio del acuerdo, o del auto de homologación como documentos públicos, y por tanto incluidos en el art. 3 de la Ley Hipotecaria, reiterando la cualidad de público de la resolución procesal que apruebe el convenio, o transacción aportada por las partes.

En cuanto a la segunda cuestión planteada, la necesidad de que el Letrado de la Administración de Justicia remita el acuerdo aprobado al notario para su correspondiente otorgamiento o protocolización, también podemos remitirnos a lo antes manifestado en este artículo. Obvia aquí la DGRN varias cuestiones:

El art. 788.1 LEC dispone, como se ha visto: ***“Aprobadas definitivamente las particiones, el Secretario judicial procederá a entregar a cada uno de los interesados lo que en ellas le haya sido adjudicado y los títulos de propiedad, poniéndose previamente en éstos por el actuario notas expresivas de la adjudicación”***.

De conformidad con lo dispuesto en este precepto, ¿cómo se puede acordar la entrega de lo “adjudicado”, antes de protocolizar y/o dar forma al acuerdo en sede notarial?, es decir, si el legislador hubiera pretendido que en todo caso la operación acordada y resuelta en sede judicial hubiera debido ser protocolizada, o en su caso revisada por el notario (y no sólo protocolizada), para que éste le diera la oportuna forma sustantiva, ¿cómo va a disponer el legislador la entrega previa de los bienes?, ¿qué ocurriría si después de entregados las partes se niegan a suscribir el acta notarial?, esta misma cuestión se plantearía si el legislador hubiera pretendido eliminar el carácter público del decreto o auto de homologación que aprobarían en su caso los acuerdos o transacciones, de haber optado las partes por este supuesto, ya que el procedimiento puede acabar por los trámites de los arts. 777 LEC y 810 LEC, pero también atendiendo a lo dispuesto en el art. 19.2 LEC.

Por otro lado, desde los órganos judiciales, de oficio o a instancia de parte, está convirtiéndose en una actuación cada vez más generalizada el dictado

de decretos que aprueban el acuerdo y al mismo tiempo dictan la adjudicación.

El precepto señala que el letrado de la Administración de Justicia entregará los bienes adjudicados, ¿quiere eso decir que si el contenido del convenio, acuerdo o transacción es claro, preciso, y contiene todos los elementos necesarios para aprobar una operación particional con todos sus extremos y matices, al igual que ocurre en sede de apremio (convenio de realización y subasta), el decreto que apruebe la operación particional procederá a adjudicar a cada una de las partes el haber que le haya correspondido según el acuerdo alcanzado en sede del art. 810 LEC?, ¿podrá en este caso el registrador negarse a su inscripción, si ésta se solicita al amparo de lo dispuesto, entre otros, en el art. 673 LEC?

Volviendo a la resolución comentada, señalar que en el supuesto estudiado, la Dirección General acordó desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Para terminar con su análisis, parece conveniente destacar dos aspectos de su contenido:

Por un lado, aprovecha la Dirección General, como se ha podido comprobar, para reiterar todos los argumentos que viene empleando para rechazar la inscripción directa de la transacción judicial.

Son muchas las cuestiones que surgen a raíz de la doctrina reiterada de la DGRN, ya que este Centro Directivo obvia el contenido del acuerdo alcanzado por las partes, no atendiendo como sería lógico, a lo dispuesto en el mismo.

Si el acuerdo alcanzado, en relación a la adjudicación de bienes inmuebles o muebles inscribibles, reúne todos los requisitos necesarios para la adjudicación, ningún sentido tiene, como se viene reiterando, tener que protocolizar el acuerdo alcanzado, es más, y como también se expuso, este actuar por parte de los registros, está provocando que desde el propio Juzgado, una vez se aprueban los acuerdos, convenios, pactos de convivencia, o transacciones judiciales, se acuerde no sólo la aprobación del acuerdo, sino la adjudicación de bienes.

No se entiende por qué existe desde la DGRN ese afán de diferenciar y dar diferente carta de naturaleza a un documento público judicial, del proveniente de las notarías, cuestión ésta que está gravando económicamente a los interesados, que para evitar pleitos costosos, están aceptando las resoluciones de la DGRN para dar término a las transacciones, liquidaciones, etc.

Y, en segundo lugar, ha de enmarcarse esta resolución entre otras de la DGRN de contenido similar. Por su relación con ella, puede destacarse cómo en resoluciones como las de 18 de mayo (BOE 9-6), 26 de julio (BOE 14-08) y 18 de septiembre de 2017 (BOE 13-10), ha admitido también, la primera sensu contrario, "la viabilidad como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez, siempre que su objeto sea el propio de un convenio regulador (art. 90 C.c.) y resulte de la documentación presentada la conexión de dicho acuerdo con una situación de crisis matrimonial". Es decir, no obstante no ser, propia y directamente, un convenio regulador, por el sólo dato de que resulte acreditada "una relación con un proceso de crisis matrimonial", se admite su inscripción directa<sup>8</sup>, y

---

<sup>8</sup> Nótese cómo, en la resolución de 11 de octubre de 2017 que comentamos, la registradora habría accedido a inscribir si se hubiera podido probar que existía conexión entre el procedimiento matrimonial de los mismos interesados y la transacción homologada; pero como la prueba documental de esa conexión,

ello a pesar de tratarse, como en el caso -por ejemplo- de la resolución de 26 de julio de 2017, de “un acuerdo privado de extinción de comunidad por transacción entre los interesados, que tras su presentación al organismo judicial, y habiendo concurrido el acuerdo de las partes en cuanto a su contenido, es objeto de homologación o aprobación judicial”.

Terminar señalando, que la mayor parte de los fundamentos y explicaciones aquí aportadas serían aplicables a los acuerdos aprobados en sede de liquidación judicial de herencia, ya que la fundamentación que aporta la DGRN es similar a la aportada en materia de liquidación de gananciales, con la exclusión de la conexidad que se plantea en este último tipo de división de patrimonio con la separación, nulidad o divorcio.

En este sentido puede citarse la Resolución de 9 de diciembre de 2010 de la DGRN, B.O.E de 26 de enero de 2011, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid nº 31, por la que suspende la inscripción del testimonio de un auto judicial de división de herencia.

Antes de situarse en la posición en la que se mueve ahora (a partir de la resolución citada, de 9 de diciembre de 2010), la cuestión relativa a la necesidad de protocolizar notarialmente los autos de aprobación de cuadernos particionales, en procedimientos concluidos sin oposición, fue tratada de una forma distinta en otra resolución de 13 de abril de 2000, (BOE 15-5) en la que admitió, atendidas las circunstancias (en concreto, la magistrada juez dejó expresamente la protocolización a la voluntad de las partes) que el testimonio del auto fuera suficiente título para inscribir las adjudicaciones practicadas. Los argumentos de la resolución de 13 de abril de 2000 eran, más allá de la circunstancia apuntada, los siguientes:

En primer lugar se apoyaba en los artículos 3 y 14 de la Ley Hipotecaria y 80 del Reglamento Hipotecario, para considerar que es apto el título invocado para la inscripción de las particiones como “resolución judicial firme en que se determinan las adjudicaciones efectuadas a cada interesado”.

En segundo lugar, declaraba que *sin prejuzgar la específica naturaleza de las operaciones particionales realizadas a través del cauce procedimental del juicio voluntario de testamentaria cuando media la conformidad —o no hay oposición— de los interesados al proyecto elaborado por los contadores nombrados al efecto, es lo cierto que se trata de actuaciones estrictamente judiciales (cfr. artículos 1.054 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, especialmente, los artículos 1.080 y 1.084), correspondiendo por tanto al Secretario judicial en exclusiva dar fe de las mismas «con plenitud de efectos» (cfr. artículos 249 y 1.080 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), de modo que el testimonio del auto aprobatorio de dicha partición expedido por el Secretario judicial es*

---

que sí se daba, no se llegó a aportar con ocasión de la presentación del título, sino después, la Dirección General no pudo tomarla en consideración por impedírsele la normativa reguladora del recurso contra la calificación. Añádase a ello el dato de que tampoco podía deducirse esa conexión del historial registral de la finca, lo que también habría permitido, da a entender la DG, la inscripción. Y repárese, por último, cómo la propia DG recuerda que podía “presentarse nuevamente la documentación y obtener una nueva calificación”, dando a entender que si toda la documentación aportada se acompañase a la nueva presentación de la transacción homologada, se obtendría la inscripción. Todas estas circunstancias permiten clarificar el modo en el que, independientemente de la oposición a la postura de la DG, podría obtenerse la inscripción del acuerdo transaccional de forma inmediata. Bastaría con que el documento judicial aportado o el acuerdo homologado hicieran una remisión expresa al procedimiento matrimonial, o con invocar otras inscripciones en la misma finca relativas al procedimiento matrimonial ya constatado registralmente entre los mismos interesados.

*documento público (artículos 1.216 del Código Civil, 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 646-3.º y 1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que acredita plenamente no sólo la realidad del acto particional, sino además, su eficacia en tanto que, aprobado judicialmente, puede exigirse su cumplimiento (cfr. artículo 1092-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil);*

*Y, en tercer lugar, que sin prejuzgar ahora sobre la vigencia de esa necesidad de protocolización notarial de las actuaciones judiciales seguidas, a la vista del nuevo artículo 287 de la Ley Orgánica del Poder Judicial que encomienda al Secretario judicial el deber de custodiar los autos el acta notarial respectiva se limitará a incorporar al protocolo del Notario autorizante en cumplimiento del mandato judicial respectivo, los autos seguidos, pero no tiene por objeto documentar una nueva prestación del consentimiento por los coherederos e interesados en la partición realizada (cfr. artículos 211 y 213 del Reglamento Notarial), de modo que **no** añadiría al testimonio judicial del auto aprobatorio de la partición incluido en la documentación protocolizada, un efecto probatorio del que no gozase ya por sí mismo. Esta argumentación se hacía tras reconocer que los artículos 1081 y 1092.2 establecían lo contrario.*

Por el contrario, en la RDGRN de 9 de diciembre de 2010, se sostiene la necesidad de la protocolización notarial de la partición judicial para que acceda al Registro de la Propiedad con base en el doble argumento de que se trata de una exigencia formal impuesta “como regla general por el artículo 787.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil...”; y de que “este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición”. La resolución, sin embargo no ilustra esa doctrina con ninguna sentencia ni con resoluciones de la DG, ni ahí, ni en el párrafo introductorio de los fundamentos de derecho. Tan sólo añade que “el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante Auto y con la entrada en vigor de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, mediante decreto del secretario judicial, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas”.

Precisaba la resolución de 9 de diciembre de 2010 que la de 13 de abril de 2000 trataba de un supuesto distinto, pues en ella –como se ha dicho- la juez que aprobó las operaciones dispuso en el auto dictado la inscribibilidad directa del testimonio del mismo, subordinando tan sólo la protocolización notarial a la previa petición del interesado; mientras que en el supuesto de la resolución de 2010 la magistrado juez ordenaba oficiar al Decano del Colegio Notarial para que participara al Notario a quien por turno correspondiera la protocolización, “por lo que debe reconducirse la solución a la regla general de necesidad de protocolización notarial de la partición realizada”. Parecía querer dejar claro la DG su cambio de criterio y que la “regla general” pasaba a ser la de la necesidad de protocolización, desechando la conclusión a que quería llegar la resolución de 13 de abril de 2000, y ello sobre una misma base legal, pues si se comparan los artículos 1081 y 1092.2 de la antigua LEC, con los actuales 787.2 y 789.2 de la LEC, puede observarse que su texto es prácticamente el mismo.

En cuanto a la respuesta por parte de los registradores, puede comprobarse el trato reservado con el que se recibió este cambio de orientación de la Dirección General en el Seminario de los Registradores de la Propiedad de Madrid (Número 32 de los Cuadernos del Seminario Carlos Hernández Crespo, de octubre-diciembre de 2011<sup>9</sup>), en el que se razonaba lo siguiente:

<sup>9</sup> <http://www.registradoresdemadrid.org/revista/32/Casos-Propiedad/HERENCIAS.aspx>

*“respecto de la partición hereditaria en concreto, se indica que el proyecto elaborado por los contadores nombrados al efecto, es lo cierto que se trata de actuaciones estrictamente judiciales, que corresponde por tanto al Secretario judicial en exclusiva dar fe de las mismas “con plenitud de efectos”, de modo que el testimonio del auto aprobatorio de dicha partición expedido por el Secretario judicial es documento público (artículos 1.216 del Código Civil) que acredita plenamente no sólo la realidad del acto particional, sino además, su eficacia en tanto que, aprobado judicialmente, puede exigirse su cumplimiento. Además, la protocolización notarial no tiene por objeto documentar una nueva prestación del consentimiento por los coherederos e interesados en la partición realizada, por lo que no añadiría al testimonio judicial del auto aprobatorio de la partición incluido en la documentación protocolizada, un efecto probatorio del que no gozase ya por sí mismo. Ahora bien, otra cosa es que, aún no siendo necesario, el fallo judicial ordene la protocolización notarial, en cuyo caso a ello debe estarse.”*

En el mismo sentido, favorable a la inscripción directa de los autos de homologación, se habían venido manifestando algunos de los restantes seminarios de derecho registral que trataron la cuestión. Así pudo apreciarse:

En el Seminario del Decanato de la Comunitat Valenciana, sesión del 4 de noviembre de 2002 (publicado en la revista *Lunes Cuatro Treinta*, nº 333, pág. 8<sup>10</sup>). Ya entonces se sostenía la inscripción directa del testimonio de un auto dictado en un procedimiento de liquidación de gananciales en el que se aprobaba la transacción extrajudicial hecha entre los cónyuges sobre disolución y liquidación de la sociedad de gananciales sin necesidad de que los cónyuges otorgaran escritura pública o de que el Juez dictara otra resolución ordenando la inscripción de la transacción aprobada.

En el Seminario de Derecho Registral de Bilbao, sesión de 21 de marzo de 2006 <sup>11</sup>. Se defendió la inscribibilidad directa de un documento de adjudicación de bienes por herencia tras la aprobación del inventario y liquidación del régimen económico matrimonial, fruto de una transacción judicial en un procedimiento de división judicial de la herencia al amparo de los arts. 782 y ss. L.E.C. instado por la viuda contra su hija y única heredera. Se llamaba la atención, eso sí, sobre la necesidad de completar el título inscribible con los documentos relativos a la sucesión del causante y de acreditar el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales respecto de la transacción (con el alcance del artículo 25.5 del Reglamento del I.T.P. de Vizcaya)

Y en el Seminario de Derecho Registral Bilbao, sesión de 9 de febrero de 2010<sup>12</sup>. Se consideró también inscribible y sin necesidad de escritura, en un procedimiento de ejecución ordinario sobre división de cosa común, en el que una de las partes reclamaba a la otra una cantidad de dinero, el auto de homologación de una transacción, suscrita en un documento privado, en el que, entre otras cosas se decía: “Las partes ponen fin al proindiviso existente sobre la FINCA NÚMERO CUATRO, (...) adjudicándose la propiedad del mismo a D.<sup>a</sup> \*\*\*, quien abonará a D. \*\*\* y D. \*\*\* como compensación por su participación en el inmueble la cantidad de 13.500 euros importe que será abonado en el momento de suscribir el presente documento privado (...) Todos los integrantes del proindiviso se comprometen a otorgar la

<sup>10</sup> <https://registradorescomunidadvalenciana.org/wp-content/uploads/2014/04/Revista-no-333.pdf>

<sup>11</sup> <https://www.notariosyregistradores.com/casos-practicos/2006-03-21.htm>

<sup>12</sup> <https://www.notariosyregistradores.com/casos-practicos/2010-02-09.htm>

correspondiente escritura a fin de elevar a público el presente acuerdo, bastando el requerimiento de cualquiera de ellos para la comparecencia de todos los integrantes del hasta ahora condominio de la finca descrita en la Notaría que al efecto se designe por el requirente". Se citaba la RDGRN. de 13 de abril de 2000.

Cabría preguntarse, no obstante las orientaciones publicadas de los citados seminarios, si esta forma de calificar los autos de homologación se mantiene en la actualidad; prueba de que muchos registradores atienden ahora a la doctrina reciente de la Dirección General, contraria a su inscripción, son todas las notas de calificación que han dado lugar a las numerosas resoluciones que se citan en este trabajo<sup>13</sup>.

## **VI LA CONCILIACIÓN PROCESAL Y SU ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

Otra de las cuestiones a tratar en el presente es la referida a la eficacia y validez que se le atribuye tanto al decreto que aprueba el acuerdo alcanzado en sede de conciliación como al auto dictado por el Juez de Paz, todo ello en atención a lo dispuesto en la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria.

---

<sup>13</sup> No tanto como razón principal para oponerse a la inscripción del auto aprobatorio del acuerdo transaccional, pero sí como un argumento más a añadir a los que se dan para oponerse a tal inscripción directa, se ha aducido una razón de tipo fiscal: al eludir la escritura pública o la protocolización del acuerdo particional, en su caso, se está evitando la sujeción al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados a que se somete al otorgamiento de aquéllas o la autorización de éstas, cuando tienen por objeto –como es el caso- un contenido valuable. Eso sin contar con otros efectos colaterales de la misma trascendencia, relacionados con la falta de conocimiento por parte de la Agencia Tributaria o la Administración Local de posibles incrementos de valor que se pudieran producir en relación con el IRPF o con el IIVTNU, respectivamente.

Pero la lucha contra el fraude, si fuera el caso, no debería librarse a través de interpretaciones contrarias a lo que, según defendemos en este artículo, podría considerarse como una consecuencia de la simple aplicación de las normas civiles, procesales y registrales vigentes. Esa lucha contra el fraude habría de afrontarse en tres planos distintos:

El del legislador, al que corresponde la ampliación de los supuestos de sujeción por Actos Jurídicos Documentados a otros casos de documentación pública o auténtica. En concreto, reformar la norma legal aplicable, el artículo 31.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados,, que sigue refiriéndose sólo a “las primeras copias de escrituras y actas notariales” como objeto de la sujeción.

El del Juez o del Letrado de la Administración de Justicia, a los que les corresponde evitar que la elección de la vía judicial pueda realizarse sin que exista controversia alguna necesitada de solución jurisdiccional (véase, en relación con esto, el art 139 Ley 15/2015) o que se persigan fines claros o exclusivos de defraudación, lo que incluye también la defraudación fiscal. Debe, por otra parte, ir superándose la percepción de que nuestros juzgados no reaccionan ante los casos de fraude fiscal y recordar que también son sus funcionarios destinatarios de las normas de la Ley General Tributaria que regulan el deber de colaboración con la autoridad fiscal.

Y el del liquidador del impuesto de transmisiones (ITPAJD o ISD), que no debe dejarse llevar por un único tratamiento, el de no sujeción, para todos los actos comprendidos en el acuerdo transaccional. La modalidad de Actos Jurídicos Documentados es sólo un punto de vista de la tributación, pero ello no puede conllevar que se dejen de calificar ya fiscalmente todos los actos comprendidos en el mismo acuerdo transaccional. Es relativamente frecuente apreciar, por ejemplo, que la exención en la modalidad AJD de los convenios reguladores de separación, nulidad o divorcio, se eleve a definitiva a pesar de ponerse de manifiesto en el mismo acuerdo daciones de bienes privativos en pago de deudas comunes o del otro cónyuge, o adjudicaciones de bienes privativos para capitalización de pensión compensatoria etc...que son auténticas transmisiones susceptibles de ser gravadas por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

Por lo demás, sigue siendo esencial el cierre registral que, por razones fiscales, prevé el artículo 254 de la Ley Hipotecaria a todos aquellos documentos, cualquiera que sea su naturaleza, que accedan al Registro sin aportar el presentante, en todo caso, la autoliquidación correspondiente y el justificante de presentación en la oficina liquidadora competente para que, por parte de ésta, se efectúe una completa calificación fiscal del contenido, tanto jurídico como económico, del documento presentado.



Dispone el Artículo 147 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria:

*“1. A los efectos previstos en el artículo 517.2.9.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, **el testimonio del acta junto con el del decreto del Secretario judicial o del auto del Juez de Paz haciendo constar la avenencia de las partes en el acto de conciliación, llevará aparejada ejecución.***

***A otros efectos, lo convenido tendrá el valor y eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne.***

*2. Será competente para la ejecución el mismo Juzgado que tramitó la conciliación cuando se trate de asuntos de la competencia del propio Juzgado. En los demás casos será competente para la ejecución el Juzgado de Primera Instancia a quien hubiere correspondido conocer de la demanda.*

*3. La ejecución se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la ejecución de sentencias y convenios judicialmente aprobados.”*

Fijémonos en el contenido del segundo párrafo de este precepto, cuando señala expresamente que a otros efectos (entiéndase en cualquier otro no consistente en interesar la ejecución) lo convenido tendrá el valor y la eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne.

Pues bien, sentado lo anterior, se va a proceder a analizar una de las últimas resoluciones de la DGRN, la RDGRN dictada en fecha 18 de octubre de 2017 y publicada el pasado día 11 de noviembre de 2017.

En los antecedentes de hecho, señala la DGRN que *“por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 y de lo Mercantil de Toledo, don A. J. M. M., se dirigió mandamiento al Registro Mercantil de Toledo del que resulta que ante dicho Juzgado se sigue el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 107/2016, en el que recayó auto, de fecha 5 de mayo de 2017, de la magistrada-juez doña María Nuria Pina Barraón. De dicho auto resulta que, en fecha 12 de enero de 2017, se despachó ejecución del siguiente título judicial: auto, de fecha de 26 de octubre de 2016, del Juzgado de Paz de Recas recaído en acto de conciliación conforme a la Ley de la Jurisdicción Voluntaria y del que resultaba la obligación de disolver y liquidar la sociedad «Taller Mecánico Recas, S.L.», así como de repartir el haber social entre los cuatro socios; que, ante la inactividad de dos de los cuatro socios que firmaron el acto, se solicitó la ejecución judicial, y que se ordenaba la inscripción en el Registro Mercantil de la disolución y liquidación de la sociedad, el cese de los administradores, nombramiento de liquidadores mancomunados y adjudicación a los cuatro socios, ante la ausencia de acreedores, del único bien que constituye el activo social.*

*Presentado el referido mandamiento judicial en el Registro Mercantil de Toledo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Notificación de calificación La registradora Mercantil que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: (apuntar que únicamente se hace constar el hecho que nos interesa y que afecta al carácter y eficacia del documento)*

*En la escritura tiene que manifestarse que no se ha promovido ninguna edificación de las que deban prestarse las garantías en los términos exigido*

por la Ley de Ordenación de la Edificación o bien que se han constituido las garantías establecidas por dicha Ley. **En este sentido, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha consolidado la doctrina de que la homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso que, iniciado por la demandada, acabe en acuerdo transaccional, no puede ni debe tener acceso al Registro, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública. (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 16 de febrero de 2017 y 5 de abril de 2017, entre otras).** En relación con la presente calificación: (...) Toledo, a 9 de Junio de 2017 (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora) La registradora».

Solicitada calificación sustitutoria, la misma correspondió al registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, quien, en fecha 10 de julio de 2017, confirmó la calificación de la registradora Mercantil de Toledo.

Contra la nota de calificación sustituida, doña T. D. R., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña M. H. H. y don C. F. S., interpuso recurso."

Se analizará la fundamentación que interesa al objeto de determinar el motivo por el cual la DGRN entiende que el Decreto o el Auto dictados en el procedimiento de Conciliación no son documentos públicos.

*"La registradora Mercantil de Toledo acuerda no proceder a la inscripción por los motivos que resultan de su nota de defectos si bien en suma, **el motivo de rechazo es tanto la falta de escritura pública de la que resulten los requisitos establecidos en el Registro Mercantil para practicar la inscripción, como la imposibilidad de que el auto de conciliación acceda por sí mismo al Registro de conformidad con la doctrina de este Centro Directivo.** La recurrente basa sus motivos de recurso exclusivamente en esta última circunstancia, así como en la suficiencia del auto por el que se lleva a cabo la ejecución."*

Señala la DGRN que **"las cuestiones que se plantean en este expediente deben resolverse de acuerdo a la reiterada doctrina de esta Dirección General en materia de inscripción de resoluciones judiciales dictadas en sede de ejecución de títulos que la lleven aparejada.**

Conforme a dicha doctrina (vid. «Vistos»), **el principio de titulación formal en nuestro Derecho viene instaurado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exigiéndose en su virtud titulación pública (ya sea notarial, judicial o administrativa, atendiendo a la naturaleza de los casos y supuestos del negocio en ellos contenido), siendo muy excepcional los supuestos en los que se permite la mutación jurídico real en documento o instancia privada con plena relevancia registral, sin que el caso aquí planteado pueda encajarse en alguna de estas excepciones** (cfr. Resolución 27 de febrero de 2017).

En relación con el alcance del acuerdo transaccional alcanzado en sede procedimental, así como la eficacia formal que le confiere la homologación judicial recaída y, en su caso, su ejecución judicial por la vía de apremio la doctrina de este Centro Directivo ha señalado lo siguiente:

**a) En cuanto a la naturaleza del acuerdo transaccional: la transacción, se encuentra definida en nuestro Código Civil como el contrato por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna**

evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen iniciado. En este mismo sentido, la propia ley jurisdiccional civil, reconoce la transacción como un modo de terminación del proceso, que implica la facultad de disposición de su objeto, quedando desde entonces el mismo fuera del ámbito de actuación jurisdiccional y sometido a la exclusiva voluntad de los interesados, **estando reservada la intervención del juez a la valoración de dicha disponibilidad del objeto del proceso y no, y esta cuestión es fundamental, al fondo del mismo.**

Participando por tanto de una naturaleza contractual, **la transacción debe estar sometida a las reglas de los contratos en todos sus aspectos relativos a capacidad objeto y formalidades necesarias para, en este caso, obtener su acceso al Registro.**

b) En cuanto al alcance de la homologación judicial: **la homologación judicial no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente**, y, precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor, no contiene una declaración judicial sobre las peticiones de las partes ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada; y así, son las propias partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente, lo que hace innecesaria la continuidad del proceso, que ha quedado sin objeto.

**El auto judicial de homologación de un convenio transaccional no puede, por lo tanto, ser equiparado a una resolución judicial recaída en procedimiento ordinario**, pues en dicho auto el juez se limita a sancionar el acuerdo alcanzado por las partes, previa comprobación de la capacidad de éstas para transigir y de la inexistencia de prohibiciones o limitaciones legales (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin hacer una valoración de las pruebas practicadas ni pronunciarse sobre el fondo de las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia equiparar el auto de homologación de una transacción al auto recaído en un procedimiento ordinario. **Lógicamente a la resolución que homologa el acuerdo deberá acompañarse éste, pero eso no significa que dicho acuerdo alcance, por ese hecho la condición de ejecutoria inscribible en el Registro de la Propiedad ex artículo 3 de la Ley Hipotecaria.**

**En consecuencia, la homologación judicial no altera el carácter del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Si bien las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento.**

c) En cuanto a los requisitos para la inscripción en el Registro de la Propiedad: sin perjuicio de la libertad de pactos que subyace en el fondo del acuerdo que pone fin al procedimiento iniciado, material y formalmente este acuerdo deberá ajustarse a los requisitos exigidos por el ordenamiento para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

**Alcanzada la transacción y homologada judicialmente, las partes pueden llevar a cabo la ejecución del negocio jurídico realizado por vía extrajudicial en cuyo caso, y en cumplimiento de la exigencia del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, deben proceder al otorgamiento de la oportuna escritura pública con el fin de procurar la inscripción en el Registro de la Propiedad y así concordar la realidad registral a la extrarregistral (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).**

**Si la ejecución extrajudicial no resulta posible por negarse alguna de las partes al otorgamiento señalado, la transacción homologada por el juez constituye un título que lleva aparejada ejecución** (artículos 1816 del Código Civil y 415.2 y 517.1.3ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil), por lo que la parte interesada puede solicitar del órgano jurisdiccional competente que se lleve a cabo por la vía de apremio. El artículo 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que: «2. El acuerdo homologado judicialmente surtirá los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de sentencias y convenios judicialmente aprobados. Dicho acuerdo podrá impugnarse por las causas y en la forma que se prevén para la transacción judicial».

**Pero aun en este supuesto es preceptivo el cumplimiento de las normas civiles sobre documentación de los negocios jurídicos y, en consecuencia, del requisito de escritura pública previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.**

Y, a este respecto, dispone el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que: «1. Cuando una resolución judicial o arbitral firme condene a emitir una declaración de voluntad, transcurrido el plazo de veinte días que establece el artículo 548 sin que haya sido emitida por el ejecutado, el tribunal, por medio de auto, resolverá tener por emitida la declaración de voluntad, si estuviesen predeterminados los elementos esenciales del negocio. Emitida la declaración, el ejecutante podrá pedir que se libere, con testimonio del auto, mandamiento de anotación o inscripción en el Registro o Registros que correspondan, según el contenido y objeto de la declaración de voluntad. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos».

En consecuencia, **serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las declaraciones de voluntad dictadas por el juez en sustitución forzosa del obligado**, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio; pero en nada suplen a la declaración de voluntad del demandante, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública (cfr. artículos 1217, 1218, 1279 y 1280 del Código Civil, 3 de la Ley Hipotecaria y 143 y 144 del Reglamento Notarial).

**Por todo ello, lo procedente es entender que la Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa de los documentos presentados, sino que la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura de elevación a público del documento privado compareciendo ante el notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado...**”

Debemos, previamente a continuar con el análisis que la RDGRN realiza, poner en conexión lo expuesto por el centro directivo en su fundamentación con lo ya expuesto y analizado sobre la entidad del auto de homologación y su carácter de documento público, no sin hacer alguna reflexión sobre el art. 708 LEC, aquí incluido por el Centro Directivo para explicar su doctrina.

Señalar que este precepto tiene como objeto facilitar la ejecución de una obligación de hacer, consistente en la emisión de una declaración de voluntad, pero no puede servir para poner en duda la ejecutabilidad de todo acuerdo transaccional aprobado en sede judicial.

La cuestión de la “suplencia por el juez de la declaración de voluntad de una de las partes” está prevista para procedimientos en los que se ejecute una sentencia que acuerde expresamente la validez de un precontrato o

promesa de un negocio jurídico, un contrato de promesa de venta, por ejemplo, o bien la elevación a público de un contrato verbal o recogido en documento privado.

Ahí es claro el alcance y contenido de la sentencia de condena, que una vez que declara válido aquella promesa de venta, obliga a los contratantes a ejecutar la misma, evidentemente a través de una compraventa que debe otorgarse en sede judicial.

Los pasos posteriores a la sentencia dependerán del buen hacer y de la voluntad de las partes, obligando a una de ellas, en caso de que la otra parte no emita en tiempo y forma esa declaración de voluntad a instar la ejecución, amparándose en aquel precepto, pero no pudiendo confundir este supuesto concreto y muy excepcional, con la ejecución de prácticamente cualquier auto de homologación, o resolución procesal que apruebe un acuerdo o transacción judicial.

En cuando a la conciliación, señala la DGRN que *“Sentado lo anterior no debe confundirse la transacción sea judicial o extrajudicial con un acto de conciliación llevado a efecto ante el Juzgado de Paz, puesto que mientras la primera tiene por objeto evitar la provocación de un pleito o poner término al que había comenzado (cfr. artículo 1809 del Código Civil), el segundo se encuadra dentro de los procedimientos de resolución alternativa de conflictos, es decir, procedimientos que pretenden dar solución a una controversia entre partes intentando lograr el acuerdo entre las mismas, y sin que tenga que ser un juez el que tome la decisión. Por tanto, se diferencia del proceso judicial en que no interviene un juez, sino que se lleva a cabo ante un letrado de la Administración de Justicia, un juez de Paz, un notario o un registrador de la Propiedad o Mercantil, pero debiendo destacarse que la resolución del conflicto se consigue por el acuerdo entre las partes enfrentadas.*

*La Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, ha llevado a cabo una nueva y más completa regulación del acto de conciliación. La principal novedad que aporta la reforma consiste en permitir que la conciliación pueda realizarse, no sólo en el ámbito procesal, sino también ante otros funcionarios públicos distintos: los notarios y los registradores de la Propiedad y Mercantil. Así, junto a la regulación recogida en el Título IX de la citada Ley (artículos 139 a 148) de la conciliación procesal, que se materializa con la intervención de jueces de paz o de letrados de la Administración de Justicia de los Juzgados de Primera Instancia y de los Juzgados Mercantiles, se ha introducido el artículo 103 bis en la Ley Hipotecaria y un nuevo Capítulo VII (artículos 81 a 83) en la Ley del Notariado, que prevén, respectivamente, la conciliación ante el registrador y ante el notario. Se enmarca sin duda alguna esta opción en la intención manifiesta de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria de desjudicializar todos los procedimientos y actuaciones que en la misma se regulan”.*

**En cuanto a la naturaleza jurídica de la conciliación, señala la DGRN que “la doctrina se ha dividido entre quienes estiman que la conciliación es un auténtico proceso, los que lo encuadran en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, o los que consideran que se trata de un auténtico contrato. El Tribunal Supremo, en una Sentencia de su Sala Primera de 5 de noviembre de 1976 (confirmada por otra de esa misma Sala de 31 de octubre de 1989), ha declarado que la conciliación se muestra «más que como un verdadero acto procesal, como un negocio jurídico particular, semejante en todo a la transacción, cuya validez intrínseca deberá estar condicionada a la concurrencia de los requisitos exigidos para todo contrato o convenio en el artículo 1261 en relación con el**

artículo 1300 del Cc, pudiéndose en caso contrario impugnar dicha validez mediante el ejercicio de la acción de nulidad(...)». De hecho, la regulación establecida por la Ley 15/2015 parece que también se inclina por esta tesis contractualista. Así, por ejemplo, el artículo 147.1 afirma que «lo convenido tendrá el valor y la eficacia de un convenio», y el artículo 148.1 dispone: «Contra lo convenido en el acto de conciliación sólo podrá ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos».

*En el caso de la conciliación el letrado de la Administración de Justicia (o el juez de Paz, según los casos), el notario o el registrador de la Propiedad o Mercantil no han de limitarse a dar fe de que las partes han alcanzado o no un acuerdo. Han de desarrollar una labor conciliadora que procure encontrar puntos de encuentro entre las partes que faciliten el acuerdo. Por ello dice el artículo 145.1 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria: «Si no hubiera avenencia entre los interesados, el secretario judicial o el juez de paz procurará averirlos, permitiéndoles replicar y contrarreplicar, si quisieren y ello pudiere facilitar el acuerdo».*

**Consecuencia de la intervención de los citados fedatarios y dado que el acuerdo final de las partes se va a recoger en un acta intervenida por el funcionario correspondiente, a la misma se le va a reconocer el carácter de documento público y con plena fuerza ejecutiva.** Así resulta con claridad de lo dispuesto en el artículo 147.1 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria: «A los efectos previstos en el artículo 517.2.9.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el testimonio del acta junto con el del decreto del Secretario judicial o del auto del Juez de Paz haciendo constar la avenencia de las partes en el acto de conciliación, llevará aparejada ejecución. A otros efectos, lo convenido tendrá el valor y eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne». En este sentido, existiendo norma específica de ejecución, no es aplicable la norma general del artículo 22 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria.

**Ahora bien, el hecho de que el acta de conciliación que recoja el acuerdo alcanzado tenga la condición de documento público, tal y como sucede en el caso del auto que homologa la transacción, no significa que el acta o certificación expedida sean títulos inscribibles de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por cuanto no todo documento público de manera indiscriminada e intercambiable es título formal inscribible en los términos exigidos en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento, debiendo cumplirse los requisitos sustantivos y formales del título inscribible, así como los exigidos para la inscripción en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, o los referentes, en su caso, a los medios de pago (cfr. artículo 11 de la Ley Hipotecaria)."**

Aquí la DGRN sorprende dando "una de cal y otra de arena", ya que por un lado, y como no puede ser de otra forma, de conformidad con lo dispuesto en el art. 147 de la Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria, califica el acuerdo junto con la resolución que lo aprueba como documento público, pero continúa el Centro Directivo señalando que eso no quiere decir que ese documento público reúna los requisitos de documento público requerido por el art. 3 de la Ley Hipotecaria, o los exigidos para su inscripción por los arts. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento, así como 11 de la Ley Hipotecaria.

Nada se va a apuntar en relación a estos últimos preceptos, que analizan otros aspectos del título a inscribir y no desarrollados por la DGRN en su fundamentación, pero sí se debe hacer una breve reflexión en relación a la afirmación de "que un documento público no es público a los efectos del art. 3 de la Ley Hipotecaria".



Dicho precepto no establece ni fija la existencia de documentos públicos privilegiados, ni tampoco señala o dispone qué requisitos o garantías diferenciarían unos documentos públicos de otros, y ello con carácter general, ya que el Centro Directivo sí ha venido a reconocer la cualidad de inscribible de resoluciones y acuerdos de conciliación en materia de jurisdicción voluntaria, pero sólo en expedientes que califica de excepcionales. (Véase como ejemplo lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de aquellas conciliaciones que puedan surgir en expedientes específicamente regulados en la Legislación Hipotecaria, como pueden ser, a título de ejemplo, los del artículo 199 referente a completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie)<sup>14</sup>.

Hacer referencia al mismo tiempo a que la STS que se cita y que termina señalando que el acuerdo de conciliación tiene naturaleza privada de negocio jurídico particular, es muy anterior a la nueva Ley de Jurisdicción Voluntaria, que sin ánimo de constituir una regulación mejorable, sí dispone de una extensa exposición de motivos en los que fundamenta el objeto y finalidad de la misma, y que por tanto, y con pleno respeto a una STS del año 2005, ésta no incluye o ha podido incluir la casuística y demás detalles de la Ley 15/2015 en toda su extensión.

Señalar, por último, que la DGRN termina desestimando el recurso por los motivos expuestos, y que como aquí se señala, no parecen ajustados a derecho. Al juzgarlo así, tan sólo queremos destacar que por derecho aplicable ha de entenderse no sólo el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, leído en sus términos literales, en los que la Dirección General toma en el sentido más restringido posible la expresión “ejecutoria” como única vía por la que entrarían en el registro las resoluciones judiciales en sus diversas configuraciones; sino “todo” el derecho, sustantivo, procesal y registral, aplicable al título inscribible en sentido formal, y que no puede aislar dicho precepto de la Ley Hipotecaria de un conjunto de normas muy diversas, anteriores y posteriores a aquél, que desembocan en una interpretación favorable a la inscripción.

## VII CONCLUSIONES.

De la aproximación a la doctrina de la DGRN que se ha llevado a cabo para la confección del presente trabajo, tan destacable como la conclusión final a que se llega para rechazar la inscripción de las resoluciones judiciales examinadas, son los matices con los que, en ocasiones, se ha desenvuelto esa doctrina. No puede desconocerse que, sobre una normativa procesal intacta o muy similar, la Dirección General había llegado a sostener con anterioridad la conclusión contraria, sin que se encuentre una razón de peso que explique el cambio de orientación. Tampoco puede obviarse que, en alguna ocasión, antes y ahora, haya planteado que la solución hubiera sido

---

<sup>14</sup> ¿Qué sitio ocupan en la interpretación que hace la Dirección General del alcance del artículo 3 de la Ley Hipotecaria tantos otros supuestos en los que se regula y se admite el acceso al Registro de la Propiedad de acuerdos privados sin necesidad de que sean incorporados a escritura pública? Por ejemplo: los documentos que, con arreglo al Reglamento Hipotecario permiten inscribir la rectificación de errores de concepto en las inscripciones, y que desembocan en un acta de acta autorizada por el registrador; la certificación administrativa que sirve de vehículo, en diversas legislaciones autonómicas para la inscripción de convenios urbanísticos; la certificación firmada por el registrador que ha intervenido en una conciliación de las previstas en el 103 bis de la Ley Hipotecaria; el documento administrativo por el que puede ser aceptada la hipoteca unilateral (instrumentada ésta en escritura e inscrita previamente) en los casos de aplazamiento o fraccionamiento, a que se refiere el artículo 48.8 del Reglamento General de Recaudación; o, por citar ejemplos de la normativa más reciente, el laudo que declara la nulidad de un acuerdo inscribible, el cual, con arreglo al artículo 11 ter de la Ley de Arbitraje, tras su modificación por la Ley 11/2011, habrá de inscribirse en el Registro Mercantil y, en extracto, publicarse en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, pero habiéndose suprimido por el artículo 37 de aquella ley la necesidad de escritura pública, que ha pasado a ser potestativa.

otra de haberse definido claramente la autoridad judicial, al aprobar el acuerdo, sobre la aptitud para su inscripción directa. Ni los casos en los que ha modalizado todo el argumentario relativo a la naturaleza documental insuficiente para la inscripción del acuerdo transaccional atendiendo sólo al dato externo de la relación, más o menos acreditada, con un procedimiento matrimonial.

Y luego están las leyes actualmente vigentes y un contexto normativo nuevo que tiende a la agilización y simplificación de trámites y a una progresiva desjudicialización de controversias, sin merma de garantías. En ese contexto no se entiende que documentos que las tienen casi todas – porque, desde el punto de vista de la autenticidad y adecuación a la legalidad del contenido de las declaraciones de voluntad que incorporan, el juez ha comprobado la capacidad de las partes y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones legales; y desde el punto de vista del carácter público del documento en el que se envasan, éste se ha confeccionado y expedido por el funcionario, dotado de autoridad, encargado de la fe pública judicial- siga recibiendo, frente al Registro de la Propiedad, un trato desfavorable, que lo deja más bien junto al que recibiría un documento privado cuyas firmas simplemente han sido legitimadas.

De todo lo expuesto hasta aquí puede concluirse que sería deseable que la DGRN rectificase el criterio que viene manteniendo respecto a la inscripción de las resoluciones judiciales y procesales comentadas, sobre todo porque se trata de documentos públicos que reúnen todos los requisitos necesarios para su inscripción.

La negativa a inscribir dichas resoluciones sin el previo requisito de su elevación a escritura pública o protocolización tiene efectos perturbadores para las partes, incrementando innecesariamente los costes de los procedimientos y dilatando el cumplimiento de las resoluciones emanadas de los Tribunales.

**SOBRE LA DOCTRINA PROGRESIVA DE LA DGRN EN MATERIA DE ADJUDICACIÓN EN PROTECCIÓN DEL DEUDOR Y LA NECESIDAD DE UNA REFORMA LEGAL PARA SU CONSOLIDACIÓN DEFINITIVA.**

**Por el Grupo de Trabajo conjunto de Letrados de la Administración de Justicia y Registradores de la Propiedad de la Comunidad Valenciana.**

Letrados de la Administración de Justicia: Jaime Font de Mora Rullán Pedro Moya Donate Vicente Miñana Llorens	Registradores de la Propiedad: Alejandro Bañón González Alicia M <sup>a</sup> De la Rúa Navarro Begoña Longas Pastor
--	---

*RESUMEN: en este artículo se analiza de forma crítica e intención constructiva la reciente doctrina que la DGRN ha venido sentando en materia de adjudicación de bienes inmuebles para reforzar la protección del deudor, en la línea que abrió en nuestro ordenamiento jurídico la Ley 1/2013 en plena crisis económica. Se examinan los principales pronunciamientos recaídos en ese sentido, poniéndolos en relación con las resoluciones de los tribunales que han abordado supuestos similares y con algunas otras de la propia Dirección General en las que ha podido apreciarse una interpretación diferente, contraria a los intereses del deudor, y cuyo replanteamiento se valora. Se concluye proponiendo una reforma legal que acoja definitivamente esa doctrina progresiva y que solucione la inseguridad jurídica que ya se está percibiendo, ante la existencia de pronunciamientos contrarios a esa doctrina por parte de los tribunales.*

*Abstract: This article discusses critically, with a constructive intent, the recent doctrine settled down by the DGRN on the award of property to strengthen the protection of the debtor, that was newly opened in our legal system by Law 1 / 2013 during the economic crisis. The main pronouncements backsliding in this regard are examined, relating them to the decisions ruled by the courts that have addressed similar assumptions and some other of the DGRN itself, in which it has been seen a different, interpretation, contrary to the interests of the debtor, and whose reframing is assessed. We conclude by proposing a legal reform that definitely avails this progressive doctrine and solve the legal uncertainty that is already perceived, given the case law contrary to this doctrine*

**ÍNDICE: I INTRODUCCIÓN: REFLEXIÓN SOBRE EL ORIGEN DE LA DOCTRINA DE LA DGRN Y SU IMPACTO. II ANÁLISIS DETALLADO DE LOS PRINCIPALES EJEMPLOS DE DICHA DOCTRINA PROGRESIVA Y SU EVENTUAL COLISIÓN CON LA JURISPRUDENCIA. III DIFICULTADES DE APLICACIÓN DE LA DOCTRINA PROGRESIVA EN LOS CASOS DE ADJUDICACIÓN DE VARIAS FINCAS, UNAS POR TODOS LOS CONCEPTOS Y OTRAS POR UN PORCENTAJE CONCRETO, Y NECESIDAD DE REPLANTEAMIENTO DE LA DOCTRINA DE LA DGRN PARA TALES CASOS. IV CONCLUSIÓN: NECESIDAD DE UNA REFORMA LEGAL PARA CONSOLIDAR LA PROTECCIÓN DEL DEUDOR ANTE LA ADJUDICACIÓN DE SUS BIENES.**

**I INTRODUCCIÓN: REFLEXIÓN SOBRE EL ORIGEN DE LA DOCTRINA DE LA DGRN Y SU IMPACTO.**

De un tiempo a esta parte la DGRN ha venido sorprendiendo a los operadores jurídicos con varias resoluciones que se pueden calificar de “rompedoras” y novedosas al realizar

una interpretación progresiva de la normativa legal con la clara finalidad de reforzar la protección brindada al deudor en el trance de perder la propiedad, particularmente cuando se trata de su vivienda, por la adjudicación en un procedimiento de ejecución judicial de cualquier tipo, tanto hipotecaria como de título judicial o no judicial u ordinaria.

El origen de este marcado y evidente posicionamiento “pro deudor” de la DGRN se puede situar claramente en la importantísima reforma de nuestro ordenamiento jurídico que acometió el legislador en los años 2012 y 2013 con la promulgación tanto del Real Decreto-ley 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, como de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, normas impulsadas en el contexto de la crisis económica más grave que ha padecido nuestro país desde el advenimiento de la democracia.

Cabe recordar en este sentido que, en su preámbulo, la Ley 1/2013 señalaba lo siguiente, en relación con el contexto histórico-social de dicha normativa:

*La atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, exige la adopción de medidas que, en diferentes formas, contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios.*

*Si bien la tasa de morosidad en nuestro país es baja, hay que tener muy presente el drama social que supone, para cada una de las personas o familias que se encuentran en dificultades para atender sus pagos, la posibilidad de que, debido a esta situación, puedan ver incrementarse sus deudas o llegar a perder su vivienda habitual.*

*El esfuerzo colectivo que están llevando a cabo los ciudadanos de nuestro país con el fin de superar de manera conjunta la situación de dificultad que atravesamos, requiere que, del mismo modo y desde todos los sectores, se continúen adoptando medidas para garantizar que ningún ciudadano es conducido a una situación de exclusión social.*

*Con este fin, es necesario profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos, para perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que, a causa de tales circunstancias excepcionales, han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección.*

Las resoluciones a las que nos referimos puede ser calificadas de “progresivas” porque lo que ha pretendido el Centro Directivo, conscientemente, ha sido ir más allá de la dicción o tenor de la norma para adoptar una interpretación más favorable al deudor, aunque con ello haya tenido que forzar la interpretación literal del texto legal hasta unos extremos que posiblemente escaparan de la intención del propio legislador o que, al menos, éste no supo plasmar en la redacción legal con la claridad y precisión requeridos.

En este artículo se analizan exhaustivamente los principales ejemplos de esa novedosa doctrina registral, pero haciendo hincapié también en el riesgo evidente de que ante los mismos supuestos se obtenga una respuesta divergente por parte de los tribunales, a quienes corresponde dar la última palabra sobre la cuestión, bien sea al resolver directamente sobre la propia adjudicación del inmueble en cualquiera de las instancias,

bien en vía de los recursos jurisdiccionales que cabe interponer frente a las propias resoluciones de la DGRN. De hecho, como se verá a continuación, ya han recaído resoluciones judiciales contrarias a algunas de esas interpretaciones remarcando que la doctrina registral no resulta vinculante.

Y, por otro lado, también se ponen de manifiesto algunos pronunciamientos del Centro Directivo, claramente perjudiciales para los deudores, que tras la consolidación de esa línea interpretativa progresiva habrían quedado en una difícil posición, lo que hace aconsejable su rectificación.

Por ello se llega a la conclusión, sobre la que luego se incidirá, de que es conveniente, si no imprescindible, que el legislador acometa una nueva reforma legal que introduzca en los propios textos normativos la esencia de la doctrina progresiva de la DGRN, para consolidar así definitivamente la protección que merece el deudor, con un sentido y alcance que hasta hace unos años era difícil de imaginar y concebir pero que, afortunadamente, ya no tiene marcha atrás.

## **II ANÁLISIS DETALLADO DE LOS PRINCIPALES EJEMPLOS DE DICHA DOCTRINA PROGRESIVA Y SU EVENTUAL COLISIÓN CON LA JURISPRUDENCIA.**

Los principales supuestos de la doctrina progresiva “pro deudor” a la que aludimos serían los siguientes:

### **A) LA ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL ENTRE LA HORQUILLA DEL 70 Y EL 60 POR CIENTO DEL VALOR DE TASACIÓN EN LOS CASOS DE SUBASTAS SIN NINGÚN POSTOR.**

#### **DOCTRINA RECIENTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL**

Se trata de uno de los primeros supuestos en que destacó la nueva línea interpretativa que ahora se glosa. Resulta que la Ley 1/2013 vino a dar una nueva redacción al artículo 671 de la LEC, que es el que establece las cantidades por las que el acreedor ejecutante puede adjudicarse los bienes inmuebles tras la celebración de la subasta sin la intervención o participación de ningún postor. La función de esta previsión legal es la de actuar como última ratio o cláusula de cierre del sistema, de manera que cuando el bien trabado o hipotecado no se ha podido enajenar en pública subasta con concurrencia de terceros interesados por falta de interés económico en el mismo, se concede al ejecutante la facultad de adquirir el bien en pago de su deuda, es decir, por la cantidad debida por todos los conceptos, o por un determinado importe que se fija atendiendo a un concreto porcentaje sobre el valor de tasación otorgado en su momento al inmueble, bien en sede judicial mediante el juego de los artículos 637 y 666 de la LEC o en la propia escritura de constitución de hipoteca conforme establece el artículo 682.2.1º de la LEC.

En la actualidad<sup>1</sup> dicho precepto establece lo siguiente: *Si en la subasta no hubiere*

---

<sup>1</sup> En realidad, este precepto fue reformado por primera vez en virtud del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, que vino a razonar la necesidad de la nueva redacción por los siguientes motivos según expresa su exposición de motivos: “En segundo lugar, se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil para garantizar que en caso de producirse una ejecución hipotecaria por impago, los deudores recibirán una contraprestación adecuada por el inmueble, que les permita anular o reducir al máximo la deuda remanente. Para ello, se prevé que la adjudicación al acreedor en subasta de un inmueble hipotecado como consecuencia de una ejecución, se realizará por un precio nunca inferior al 60% del valor de

*ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. 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 el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.*

Pues bien, tras la reforma legal, la interpretación que se venía realizando respecto a cómo aplicar este precepto era que si la cantidad debida por todos los conceptos era inferior al 70% la adjudicación debía hacerse por el 60%. Es decir, que en la práctica se producía un “salto” de un porcentaje a otro sin atender a la deuda real debida. Por ejemplo, si la deuda debida por todos los conceptos representaba el 68% del valor de tasación, pese a ello, se pasaba automáticamente a adjudicar por el 60% de dicho valor, lo que evidentemente suponía un perjuicio para el deudor al reducirse la deuda en una cantidad inferior.

Así las cosas, sobre esta cuestión se pronunció la pionera Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016 (B.O.E 6 de junio) en la que se destacaba 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 tratara de vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por un importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad por la que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la que cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta”.*

El criterio seguido en esta resolución ha sido ratificado en otras posteriores de la DGRN, como la de 21 de septiembre de 2016 (B.O.E. 14 de octubre) y la de 21 de octubre de 2016 (B.O.E 18 de noviembre). Y más recientemente por la de 5 de julio de 2017 (BOE 01.08.2017) que analiza el supuesto de que, tratándose de vivienda habitual del deudor, tras quedar la subasta desierta, se adjudicaba la finca al acreedor por el 60% del valor de tasación, ya que lo adeudado era inferior al 70% (concretamente el 68,9%), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 671 de la LEC. Destacando esta resolución que:

1º En cuanto a la posibilidad de valorar el registrador el porcentaje aplicado: *Debe tenerse en cuenta, por último, que los mandatos legales sobre interpretación y aplicación de las normas jurídicas no sólo están dirigidos a los jueces y tribunales, sino también a todas las autoridades públicas que tengan atribuidas funciones y responsabilidades en su aplicación, como sin duda ocurre, con los registradores de la Propiedad a través de su calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y con las atribuciones de este Centro Directivo al revisar por vía de recurso, tales calificaciones, y todo ello sin perjuicio del siempre superior criterio que adopte el órgano jurisdiccional.*

---

*tasación. Se establece, por tanto, un límite equilibrado, impidiéndose cualquier adjudicación al acreedor inferior al 60% del valor de tasación, independientemente de la cuantía de la deuda total, y ello con el fin de evitar el despojo del deudor.”*



2º Y en cuanto a la solución a seguir: *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».*

## **TRATAMIENTO DEL MISMO SUPUESTO POR PARTE DE LOS TRIBUNALES**

Cuando hemos aplicado el calificativo de “pionera” al referirnos a la primera de las resoluciones de la Dirección General que acogió la doctrina expuesta queremos significar que, con su interpretación, se adelantó a toda doctrina judicial, pues no consta que en ese momento se hubieran pronunciado todavía los tribunales sobre la misma cuestión en esa novedosa dirección. Quedaba, pues, pendiente de saber si esa tesis de la DGRN, que parecía absolutamente razonable, sería refrendada por los tribunales. Y lo cierto es que, ahora, cuando ya se pueden encontrar respuestas en la denominada jurisprudencia “menor” de las audiencias provinciales, éstas han emitido pronunciamientos en una y otra dirección, esto es, tanto a favor como en contra de esa interpretación. Veámoslo:

### **1º) EN SENTIDO CONTRARIO:**

Destaca el AUTO DE 5 DE DICIEMBRE DE 2016 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE GUADALAJARA, sección 1ª; recurso: 322/2016; nº de resolución: 209/2016; ponente: Isabel Serrano Frías. Cendoj: 19130370012016200060.

En esta resolución, en cuanto al supuesto de hecho, para un caso en el que concurría la expresada circunstancia, se había dictado decreto por el que se aprobaba la adquisición por la entidad ejecutante de los inmuebles por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, y no por el 60% del valor de tasación que es lo que se derivaba de una interpretación literal, para el caso concreto, del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Contra dicho auto se interpuso recurso por la propia entidad ejecutante, que discrepaba de la interpretación del artículo 671 de la LEC que se llevaba a cabo en el Decreto, alegando la ejecutante que “...rechaza el carácter vinculante de la resolución de 12 de mayo de 2016 de la DGRN, BOE 6/06/16 y entiende que la interpretación literal del artículo 671 de la ley procesal no deja margen de duda en cuanto a que la adjudicación tratándose de vivienda habitual del deudor se hará por importe igual al 70% 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 el 60%, no pudiendo entenderse que el legislador pretendiera decir, pues lo hubiera dicho, que la adjudicación se hará por la cantidad que se deba al ejecutante por todos los conceptos con el límite del 60% del valor de subasta.”

En el auto de la Audiencia Provincial, la sala declaró que “no se cuestiona que la adjudicación del inmueble hipotecado a la entidad bancaria acreedora se ajustó a la regulación contenida en la ley procesal, una vez se constató la falta de postores en la

subasta señalada por el órgano ejecutor (artículos 671 y 691.4 LEC). Son extremos destacables de la resolución los siguientes:

1º) Se alude por una parte a la posición del Tribunal Supremo: “...el Tribunal Supremo ha corregido su doctrina tradicional conforme a la cual las adjudicaciones de bienes ajustadas a las normas procesales no son en ningún caso motivo de enriquecimiento injusto por más que el precio de la adjudicación fuese notoriamente inferior al de tasación o incluso irrisorio (SSTS 8 de julio de 2003, 29 de octubre de 2007 y 25 de septiembre de 2008). ...la STS Pleno de 13 de enero de 2015 mantiene que, en principio, la adjudicación de un bien al acreedor llevada a cabo en el marco de una ejecución judicial al amparo del artículo 671 LEC (la STJUE de 30 de abril de 2014 descartó la incompatibilidad de esa norma con la Directiva 93/13) no produce por sí sola un enriquecimiento injusto, con lo que reafirma la preeminencia de la responsabilidad patrimonial universal sancionada en los artículos 1911 CC y 105 y 140 LH. No obstante, matiza el tribunal de casación, si una ulterior transmisión del bien llevada a cabo en un lapso relativamente próximo por un precio muy superior al de la adjudicación judicial, hiciese aflorar una importante plusvalía en favor del acreedor adjudicatario, cabría reconsiderar la subsistencia del crédito frente al deudor ejecutado desde la óptica de la buena fe y del principio general del Derecho que veda todo enriquecimiento injusto, en la línea de lo previsto actualmente en el artículo 579.2, b/ LEC. Y, refiriéndose al caso concreto, precias: *No estamos todavía en esa fase en el supuesto de autos pues nada apunta aun a posible plusvalía a favor de Banco.*”

2º) Se remarca, a continuación, la idea de que ha de atenderse en primer lugar a la interpretación literal, y si ésta es clara, no se requerirá la referencia a otros criterios. Cita, a título de ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2009, que declaró: “c) *La interpretación de las normas conforme a la realidad social del tiempo en que deben ser aplicadas, como ha reiterado la jurisprudencia, no puede conducir a su inaplicación, pues es al legislador a quien incumbe innovar el ordenamiento jurídico introduciendo las políticas de vivienda que estime oportunas dentro de su libertad de configuración, en la que caben estrategias de oportunidad vedadas a los tribunales.*”

3º) Se añade el argumento de que el legislador no ha querido sin más establecer con carácter general esa consecuencia que equivaldría a una dación en pago, “*pudiendo citarse las últimas modificaciones y así la Ley 1/2013, de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013), no ha introducido más modificación relevante en el proceso de ejecución hipotecaria, en lo que aquí interesa, que la exigencia de que el valor que haya de servir de tipo en la subasta no podrá ser inferior al 75% del valor señalado en la tasación practicada con arreglo a la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario, y que la adjudicación al acreedor de la vivienda habitual del deudor (SIC) ha de hacerse por un importe igual al 70% del valor por el que el bien salió a subasta.*”

4º) Cita, para un caso similar al de autos, el Auto de 28 Sep. 2015 de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3ª, Rec. 350/2015, del que transcribe, entre otras palabras, estas: “*Recordemos que el precepto transcrito es claro en sus términos y ni contempla que el valor deba ser del 70% en los supuestos en que la deuda pendiente se aproxime a este porcentaje, puesto que exige que lo iguale por lo menos, ni tampoco establece graduación alguna cuando la cantidad adeudada sea superior al 60% e inferior al 70% del valor por el que el bien salió a subasta.*”

Y tras citar y transcribir parcialmente la resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016, termina acogiendo el recurso interpuesto “*en el sentido de revocar la resolución recurrida y acordar que la adjudicación de la finca se lleve a cabo por el 60% del valor de la subasta como interesa la ejecutante recurrente, ... sin que la interpretación que acoge la resolución de instancia siguiendo la pauta de la DGRN tenga amparo legal siendo una interpretación contraria al claro tenor de la norma.*”

## **2º) EN SENTIDO FAVORABLE:**

Puede citarse en primer lugar el AUTO DE 7 DE MARZO DE 2017, DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE TOLEDO, Sección 2ª; Nº de Resolución: 150/2017, Ponente: RAFAEL CANCER LOMA. Cendoj: 45168370022017200055. Prácticamente se limita a transcribir la RDGRN de 12 de mayo de 2016, lo que hace dándole entrada con las siguientes palabras:

*El supuesto planteado en esta alzada guarda esencial identidad con el que fue objeto de análisis por la Resolución de 12 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE de 6 de junio de 2016), recogiendo una exegesis minuciosa de la interpretación del artículo 671 de la LEC que debe prevalecer en atención al espíritu y finalidad de la norma más allá de la mera literalidad del precepto, siendo coincidente con la solución ofrecida por el Señor Secretario Judicial en su Decreto de 21 de julio de 2014, corroborada por la resolución dictada por el Magistrado-Juez con ocasión de resolver el recurso de revisión interpuesto por la representación del Banco de Castilla La Mancha SA.*

*Por su interés, reseñamos acto seguido, los fundamentos de derecho tercero y cuarto de la citada Resolución de 12 de mayo de 2016, los cuales juzgamos suficientemente persuasivos para llevar a cabo una interpretación de la norma contenida en el artículo 671 LEC que va más allá de su mera literalidad para evitar "un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la Ley" que esta Sala comparte y asume en su integridad...*

Mayor interés presenta el AUTO DE 26 DE JUNIO DE 2017 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL VALENCIA, Sección 9ª (Nº de Recurso: 542/2017, Nº de Resolución: 824/2017, Ponente: PURIFICACION MARTORELL ZULUETA. Id Cendoj: 46250370092017200814).

Se interpone recurso de apelación por la parte ejecutada contra un auto del juzgado por el que se desestimó el recurso de revisión de un decreto de adjudicación dictado a favor de Banco Popular por la cantidad de 165.720,68 euros (el 60% del valor de tasación) respecto de la vivienda habitual objeto de la garantía.

El recurrente sostiene que se ha hecho una interpretación errónea del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento, citando el Preámbulo de la Ley 1/2013 y la Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016. Y termina por suplicar la revocación de la resolución apelada interesando que como el valor de adjudicación no supera el 70% y siendo vivienda habitual, la adjudicación sea por la cantidad que se deba por todos los conceptos conforme al artículo 670.4.2 de la LEC , o subsidiariamente por un

*porcentaje entre el 60% y el 70% que cubra la total cantidad de principal, intereses y costas.*

*La entidad ejecutante se opuso al recurso de apelación con ocasión del traslado que le fue conferido... argumenta la corrección de la resolución apelada, con invocación del Auto de la Audiencia provincial de Barcelona de 3 de abril de 2014, cuyo tenor transcribe.*

*Y la sala concluye declarando: Expuesto cuanto antecede, para resolución estimatoria de la controversia convocada a la alzada, la Sala hace propia la interpretación que del precepto transcrito efectúa la DGRN en resolución de fecha 12 de mayo de 2016... Dicho cuanto antecede y siguiendo los criterios expresados en la resolución reseñada seguidamente debe atenderse a las circunstancias concretas que concurren en la ejecución, partiendo de los siguientes hechos no controvertidos: a) la celebración de la subasta sin postores (folio 57 de las actuaciones), b) el carácter de vivienda habitual de la garantía ejecutada, y c) que la cantidad debida por todos los conceptos es inferior al 70% del valor de tasación del inmueble (165.720,68 euros) tal y como se reconoce en escrito presentado por la entidad ejecutante el 27 de abril de 2016 (folio 94 del proceso).*

*Dicho esto: 1) La cantidad adeudada por principal asciende a 162.351,34 euros. Se han liquidado intereses por importe de 8.423,91 euros y tasado costas por importe de 10.552,81 euros. Todo ello suma la cantidad total de 181.328,06 euros. 2) El valor de tasación de la finca hipotecada - según obra al folio 17 vuelto de la escritura - era de 276.201,14 euros, cuyo 60% asciende a 165.720,68 euros y el 70% a 193.340,79 euros. 3) La cantidad adeudada por todos los conceptos se encuentra en la horquilla entre el 60% y el 70% del valor de tasación, más próxima al segundo que al primero de los porcentajes. Así, la cantidad adeudada sobrepasa en 15.607,38 euros al porcentaje del 60%, mientras que asciende a 12.012,73 euros la diferencia respecto al 70%.*

*Consideramos que en tales circunstancias es de aplicación al caso el criterio expresado en nuestro Auto del pasado 8 de mayo pasado, por lo que estimamos el recurso de apelación articulado por la representación del demandado Don Bernardino, debiendo adjudicarse la vivienda hipotecada por el importe debido por éste por todos los conceptos, esto es, por la cantidad de 181.328,06 euros.*

Por último, puede citarse el AUTO DE 11 DE DICIEMBRE DE 2017 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE CASTELLÓN, Sección 3ª (Nº de Recurso: 47/2017, Nº de Resolución: 302/2017), también para un caso de adjudicación de un inmueble que no constituía la vivienda familiar, en el que la deuda pendiente de pago se situaba por debajo del 70% del valor de tasación, pero por encima del 60% del mismo, solicitando los apelantes que se tuviera por cedida la adjudicación por la totalidad de la deuda pendiente de pago.

Tras citar, a título de ejemplo, el Auto núm. 243 de 5 de octubre de 2017 de la misma sala, en el que *estuvimos al contenido del precepto, en su estricta literalidad, por entender que así debía el tribunal aplicar la ley, sin perjuicio de que pudiera ser deseable una norma con otro contenido*, añade luego que *la lectura de las Resoluciones de la DGRN a que en seguida haremos referencia, nos conduce a cambiar el criterio que hemos mantenido anteriormente en el sentido indicado y a hacerlo razonadamente,*

*lo que explicamos a continuación. La doctrina contenida en dichas resoluciones es defendible en derecho y da lugar a una solución que este tribunal encuentra más justa. El criterio mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en sendas resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016 (BOE 279 de 18 de noviembre de 2016) es proclive a la postura de la parte apelante, que las invoca.*

Por otra parte, se argumenta lo siguiente:

*Véase que mientras el art. 670.4 dispone que, habiendo postores y no llegando al 70% del valor de tasación la mejor postura ofrecida, el ejecutante puede pedir la adjudicación del inmueble por dicho 70%, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura, el art. 671 LEC de cuya aplicación se trata permite que si la cantidad debida es inferior al 70%, la adjudicación se haga por el 60%, en lugar de por la cantidad debida.*

*Creemos que el hecho de que haya postores (art. 670.4) o no (art. 671) no basta para justificar tan diferente trato. Siendo como es legalmente inevitable la pérdida de la vivienda habitual, no lo es que en el primer caso quede zanjada la deuda, mientras que en el segundo -que es el de los apelantes- tras la pérdida de la vivienda seguirán debiendo la diferencia entre el 60% del valor de tasación y la cantidad adeudada antes de la adjudicación, quedando por ello expuestos a un segundo proceso de ejecución, como es el regulado en el art. 579 LEC.*

Y tras transcribir parcialmente la resolución de 21 de octubre de 2016, añade: *Concluimos por ello, como hace la Dirección General de los Registros y del Notariado, que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670.4, 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 dicha cantidad, siempre que sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta.*

Aparte de la cita que se hace del Auto de la Audiencia Provincial de Toledo de 7 de marzo de 2017 (que también se reseña en este trabajo), llama la atención que, a mayor abundamiento, se aluda a la Resolución DGRN de 20 de septiembre de 2017, que se va a examinar más adelante en este artículo, y que es la relativa a la interpretación del artículo 651 LEC en relación con el art. 671 LEC. Se transcriben de ella, en el auto, las palabras relativas al necesario equilibrio *entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor), y a que la interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra.* La cita y transcripción que se hace de la citada resolución parece traslucir una disposición favorable, por parte de la sala, hacia dicha resolución, lo que podría interpretarse como una muestra de la influencia que sí puede llegar a tener, frente a las dudas en este momento suscitadas, la doctrina concreta recogida en dicha resolución entre los tribunales.

En definitiva, se puede concluir afirmando que en este punto la DGRN tan sólo ha abierto el debate, pero no que el mismo haya quedado zanjado a nivel jurisprudencial, como puede comprobarse al examinar las distintas soluciones adoptadas, con todos los riesgos que esa indefinición conlleva para la seguridad jurídica.

En definitiva, se puede concluir afirmando que en este punto la DGRN tan sólo ha abierto el debate, pero no que el mismo haya quedado zanjado a nivel jurisprudencial, como puede comprobarse al examinar las distintas soluciones adoptadas, con todos los riesgos que esa indefinición conlleva para la seguridad jurídica.

## **B) ADJUDICACIÓN DE TODO TIPO DE BIENES COMO MÍNIMO POR EL 50% DEL VALOR DE TASACIÓN.**

Esta es sin duda la aportación más novedosa y rompedora de la DGRN en los últimos tiempos. En síntesis, puede afirmarse que supone una interpretación integradora de los artículos 651 y 671 de la LEC para llegar a la conclusión de que no será posible adjudicar ningún bien, se trate o no de vivienda habitual del demandado, por una cantidad inferior al 50% de su valor de tasación.

Resulta evidente que con ello se busca poner fin a supuestos sangrantes en que se adjudicaban bienes por deudas irrisorias o cantidades muy inferiores a su valor. El problema está en que sin esa interpretación “progresiva” que ahora ha hecho el Centro Directivo se podía adjudicar el bien al acreedor “por la cantidad debida por todos los conceptos” a pesar de que ésta no guardara proporción con el valor del bien, sin limitación alguna, lo que en la práctica daba lugar a situaciones cuando menos llamativas.

## **RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2017**

Concretamente esta interpretación se ha perfilado en la Resolución DGRN de 20 de septiembre de 2017, BOE de 16 de octubre de 2017<sup>2</sup>. En cuanto al contenido de esta importantísima resolución, se trata de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales. La finca objeto de adjudicación fue tasada en la cantidad de 189.600 euros. La subasta quedó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de la finca (que no constituía vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que ascendía a 2.713,06 euros.

La registradora se opone a la inscripción al entender que *la interpretación del artículo*

---

<sup>2</sup>Las normas que trae a colación la registradora son: El artículo 655, con arreglo al cual en las subastas inmuebles o de bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquéllos, serán aplicables las normas de la subasta de bienes muebles, *salvo las especialidades que se establecen en los artículos siguientes (651-2.º)*. Artículo 671 antes citado. Y el artículo 651, “Adjudicación de bienes al ejecutante”, en la Sección 5.ª “De la subasta de bienes muebles”, con arreglo al cual: *Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de tasación.* Concluyendo la registradora: *“Por último señalar que si bien en este supuesto no se trata de proteger la vivienda habitual (como ocurría en la RDGRyN de 12/05/2016 para un supuesto de ejecución hipotecaria, y su interpretación de los artículos 671 y 670), si entiendo que la interpretación ponderada y razonable debe prevalecer en todo caso, conjugando lo protección de todos los intereses en juego al aplicar las normas.”*



*671 LEC ha de hacerse de forma conjunta con el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; ello significa que, no tratándose de una vivienda habitual, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cifra inferior al 50% del valor de tasación de la finca.*

En su escrito de recurso, el recurrente considera que *la norma aplicable es el art. 671 LEC*... (norma especial en la subasta de bienes inmuebles, respecto a las reglas que contiene el art. 651 LEC)... *las circunstancias que concurren en el presente supuesto de hecho -ejecución ordinaria y carácter no habitual de la vivienda del deudor- no ofrecen lugar a dudas, ni interpretaciones, ni analogías...la Resolución invocada por la Sra. registradora (RDGRN 12-05-16) analiza un supuesto de hecho radicalmente distinto al que es objeto de calificación; en aquel caso, se trataba de una ejecución hipotecaria de la vivienda habitual de deudor.*

En esta resolución, se sostiene que los porcentajes que sirvan de base para adjudicar la finca en un ejecutivo entran en la calificación del registrador. Se insiste en la idea de que los porcentajes aplicables entran en el concepto de extremos calificables por el registrador del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, dentro del concepto de la “congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado” a que alude dicho artículo. Para la Dirección General: *Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, debiendo el registrador rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.*

En cuanto al fondo del asunto, la Dirección General confirma la nota de calificación de la registradora. Tras recordar los *principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil*”, concluye en el sentido de que *“la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado.”* Y declara: *“En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito) y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra.*

Para la Dirección General *el legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)”. Sin embargo, añade, “el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta.*

En el camino de sostener el resultado práctico que defiende, examina la resolución el régimen del artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para el caso de que existieran postores que concurren a la subasta, regula en su apartado cuarto el supuesto de que las posturas presentadas fueran inferiores al 70% del valor de subasta. Tras ofrecer al ejecutado la posibilidad de presentar un tercero que ofrezca una postura superior a ese límite, para el caso de que no lo haga, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el setenta por ciento, o por la cantidad que se le deba por

todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura. Y, prosigue la resolución, *el último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer: «Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso...*

Para la Dirección General: *Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil).*

En relación con esta alusión a la intervención decisiva del Letrado de la Administración de Justicia, en esta resolución se remarca especialmente el hecho de que la Letrada Judicial del caso hubiera defendido expresamente las tesis de la registradora, si bien en el informe evacuado en el propio recurso, tras ponerse la nota de calificación del defecto: *En este sentido, es muy significativo que la propia letrada de la Administración de Justicia que había dictado el decreto de adjudicación, señale en el informe emitido para incorporarse a este expediente, su total conformidad con la interpretación y calificación realizada por la registradora.*

Y termina citando las resoluciones de 12 de mayo de 2016 (que nombraba también la registradora) y de 21 de octubre de 2016, que también aludieron a la necesidad de hacer una interpretación no literal del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si se tratare de la vivienda habitual del deudor.

Las dudas que plantea esta resolución son diversas:

1º) Por un lado porque se dicta en un caso de ejecución de títulos judiciales, planteándose si es aplicable a la ejecución hipotecaria. Si atendemos sólo a los argumentos dados, *la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, no hay razón para no trasladar los mismos argumentos al procedimiento especial de ejecución hipotecaria.*

2º) La forma en que se expone el régimen del artículo 670.4 LEC parece alterar un poco el sentido de su último párrafo. La norma se plantea que puede el Letrado Judicial resolver atendidas las circunstancias del caso, oyendo a las partes, sólo para un caso en el que la adjudicación finalmente aprobada no cumpla ninguno de los dos supuestos posibles: o la adjudicación aprobada cubre el 50% del valor de tasación o, siendo menor, no es inferior a lo que se le deba por todos los conceptos. Sin embargo, la

Dirección General dice: *existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes...* Es decir, la ley no exige esa garantía complementaria, como dice la resolución, para el caso de que la adjudicación lo sea por menos del 50% del valor de tasación si esa cantidad cubre aquella por la que se haya despachado la ejecución (y su previsión para intereses y costas). La prevé, esa garantía complementaria, para cuando la adjudicación ni siquiera se alcanzara el límite inferior legal, porque no se alcanza el 50% del valor de tasación o porque, quedándose por debajo, no se cubra la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución. Es en esos supuestos excepcionales en los que cabría valorar el desequilibrio, el abuso o el enriquecimiento injusto con el que el Letrado Judicial resuelve obviar los límites mínimos legales. Por encima de éstos, la elección del ejecutante es en todo caso legal.

3º) Relacionado con esa garantía adicional a que se refiere la resolución, se suscita la duda de si otra hubiera sido la posición de la Dirección General si el informe de la letrado judicial en el recurso hubiera sido contrario a lo mantenido por la registradora; o, para otros casos, si, siguiendo la explicación que hace la DG, no se hubiera dado trámite a esa *garantía complementaria* que *atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes*, a través de un trámite como el previsto en la parte final del artículo 670.4.

4º) Y, ante todo, la gran cuestión que suscita esta resolución es la de su posible colisión - o intento de superación- en relación con cierta jurisprudencia, que podría calificarse de consolidada, según la cual si la adjudicación se realiza conforme a las previsiones legales no genera un enriquecimiento injusto. Al examen de esa jurisprudencia pasamos a continuación.

### **TRATAMIENTO DEL SUPUESTO POR PARTE DE LOS TRIBUNALES.**

En efecto, frente a la afirmación del Centro Directivo, hecha al hilo de la postergación que realiza del artículo 671 a favor del artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de que *la interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra*, se destaca cierta jurisprudencia que ha venido a indicar que la aplicación del 671 citado no implica en ningún caso enriquecimiento injusto. Podemos citar, al respecto, las siguientes resoluciones:

1º.- El AUTO DE 22 DE DICIEMBRE DE 2014 DE LA SECCIÓN 3 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE CASTELLÓN. ECLI:ES: APCS:2014:154ª, Nº de Recurso: 469/2014, Nº de Resolución: 273/2014.

Para una ejecución hipotecaria, se planteó otro caso, distinto pero relacionado: el de adjudicación por el 50% del valor de tasación, dándose la circunstancia de que, con él, no se cubría el importe adeudado, que podría seguir siendo perseguido. Este hecho, para la parte ejecutada, la recurrente, *supondría un abuso de derecho y un uso antisocial de las normas jurídicas*.

Para la Audiencia, en cambio: *...consideramos que no podemos otorgar la razón a la parte apelante, habida cuenta que el resultado alcanzado en la instancia del que se discrepa no es otro que el que se deriva directamente de la regulación legal en relación*

*con las incidencias habidas en el desarrollo del proceso ejecutivo, no pudiéndose por ello ver ni la infracción legal denunciada (no se plantean propiamente cuestiones relacionadas con la realidad social a la hora de aplicar el art. 671 de la LEC dados sus términos) ni un supuesto de abuso de derecho al recurrirse a una facultad reconocida legalmente en atención a las circunstancias concurrentes, pretendiendo propiamente la parte apelante, con olvido notorio del principio de seguridad jurídica, una consecuencia que no deriva de la regulación legal existente y cuya pertinencia no puede venir más que dada por la consiguiente reforma legislativa, obviada en este punto concreto...*

*Cita esta sentencia la doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de septiembre de 2008 que viene a excluir un comportamiento reprochable en el acreedor ejecutante por haber obrado como en este procedimiento y por el hecho de que no se haya cubierto de ese modo toda la deuda en función de su importe y valor por el que se ha verificado la adjudicación, doctrina de invocación común en nuestros tribunales en supuestos en que ha venido a plantearse la solución alternativa propuesta por la parte apelante. Pueden consultarse al respecto la Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba, S.1, de 15 de enero de 2013 y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, S.1, de 7 de enero de 2014.*

*Destaca la sentencia, citando otros autos de la misma sala, de 26 y 27 de enero, 17 y 20 de febrero de 2012,) la idea de que la ley, dada su generalidad, se aplica a todos los casos y quienes ejercen las funciones jurisdiccionales están sometidos a las leyes aprobadas por los órganos legislativos. Y, en relación con los artículos 1911 CC, art. 579 LEC, 105 Ley Hipotecaria, 671, 654.1 y 672.1 LEC, sostiene: El contenido de estos preceptos es tan claro y categórico que impiden al juez eludir la aplicación de la normativa mencionada, no pudiendo asumir funciones reservadas al legislador, sino aplicar la ley al caso concreto en aras del principio de seguridad jurídica.*

*Y abundando en la misma dirección, añade: Dejando al margen por su singularidad el Auto nº III/2010 de la Audiencia de Navarra, Sección Segunda de 17 de diciembre de 2010, en el que se basa la Juez de instancia para fundamentar su decisión, la propia Audiencia de Navarra en autos posteriores se ratifica en los argumentos que con anterioridad se han expuesto. Así su Sección 3ª en el Auto nº 4/2011 de 28 de enero señala: Es de tal evidencia el contenido normativo de los preceptos mencionados que no alcanzan a comprenderse las razones por las cuales la Juez "eludió" la aplicación al caso de la preceptiva mencionada, pues con independencia de las opiniones personales que los preceptos mencionados puedan merecer, cuestión ajena al contenido de esta resolución, lo cierto es que el supuesto planteado en este caso tenía perfecto encaje en el supuesto de hecho contenido en la norma procesal en coherencia con el principio aludido que establece el Código Civil; sin que corresponda al juez asumir funciones reservadas al legislador, sino aplicar la ley al caso concreto. Máxime cuando actuaciones como la llevada a cabo por la juez "eludió" en su resolución afectan al principio de seguridad jurídica en cuanto alteran el marco normativo existente cuando la operación se realizó y las bases sobre las que se asienta en España el sistema de garantía hipotecaria, con importantes repercusiones de orden práctico que, como decimos, son ajenas a las previsiones legales." En el mismo sentido que el auto anterior también se ha pronunciado la sección Primera de la Audiencia Provincial de Navarra, mediante Auto 16/2011 de 11 de abril de 2011, en el que se hacen referencia a otros autos dictados en el mismo sentido por la misma Sala de fechas 10 de febrero y 29 de marzo de 2011.*

En relación con la aplicación de la doctrina del abuso del derecho, cita la sentencia otra del Tribunal Supremo, la nº 128/2006 (Sala de lo Civil) de 16 de febrero, que transcribe parcialmente: *No puede afirmarse que actúa el acreedor con manifiesto abuso de derecho si exige al deudor el importe que resta del crédito que ejecutó, cuando en el proceso de ejecución no ha conseguido la cantidad suficiente para la satisfacción total de aquel. En efecto resulta incompatible - sigue diciendo la mencionada sentencia- con la apreciación de abuso de derecho la constancia de que el derecho de adjudicación ha sido ejercitado por quien, pese a ser acreedor, está legitimado expresamente para ello, y lo ha hecho con sujeción a lo exigido de suerte que el provecho que pueda haber obtenido resulta de lo dispuesto en el ordenamiento jurídico con el fin de facilitar la realización de las garantías hipotecarias, ante la falta de uso por el deudor de sus facultades para elevar el precio del remate, y por consiguiente, no puede estimarse que el deudor sobrepase los límites normales del ejercicio del derecho, desde el punto de vista de su función económico-social, por el hecho de que no renuncie a resarcirse del total del crédito y, al propio tiempo, trate de obtener del bien adjudicado ventajas económicas admisibles en el tráfico negocial." Y en el mismo sentido se pronunció la Audiencia Provincial de Castellón (sección 3ª), en Auto nº 361/2005 de 5 de julio.*

Y de forma terminante, se concluye: *La dicción literal del art. 671 de la LEC hace que resulte que la decisión adoptada por el Auto impugnado al estimar que el art. 579 de la LEC no puede aplicarse en este caso "no tendría como base el ordenamiento jurídico, sino una valoración moral subjetiva que lleva a la inaplicación del ordenamiento por razones de oportunidad, olvidando la sujeción de los Juzgados y Tribunales a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico, que es la clave sobre la que descansa el Estado de Derecho. Ello sin perjuicio de posibles y tal vez deseables modificaciones por parte del legislador de nuestro sistema de garantías hipotecarias, que siendo sensibles con la delicada situación de muchas familias españolas, permitieran limitar la responsabilidad del deudor al valor del inmueble ejecutado.*

2º.- EI AUTO DE 14 DE FEBRERO DE 2017 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ALMERÍA (Civil Sección 1) (ROJ: AAP AL 229/2017 - ECLI:ES: APAL: 2017:229ª, Sentencia 56/2017

Entra de lleno este auto en la cuestión, poniéndola en relación también con el artículo 670 LEC, pero para llegar a la conclusión contraria: *"el legislador ha querido que sea posible esa adjudicación por ese menor valor"*, sin que ello suponga enriquecimiento injusto:

*La única interpretación posible, en el presente caso, partiría de matizar o modular lo dispuesto en la citada adicional sexta, entendiendo entonces que para el caso de las adjudicaciones solicitadas por el acreedor ejecutante en estos supuestos y siempre que las subastas en las que no hubiere ningún postor se realicen sobre bienes inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al cincuenta por ciento de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos siempre que fuera superior a dicho porcentaje." Esto nos llevaría a entender que el 50% sería el límite mínimo a pagar. No obstante el siguiente apartado recoge que en los términos previstos en la mencionada sección y para los citados bienes inmuebles diferentes de la vivienda habitual del deudor, cuando la mejor postura ofrecida sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta y el ejecutado no hubiere presentado postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación del inmueble por el 70 por ciento o por*

*la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura. Esto nos llevaría a la posibilidad de posturas inferiores incluso a ese 50% cuando exista una postura que también lo sea y siempre que aquella sea superior. Por lo tanto el legislador ha querido que sea posible esa adjudicación por ese menor valor, partiendo de dos principios esenciales: por un lado la necesidad de buscar una solución a la deuda impagada y garantizada y ante la pasividad en ello del deudor; por otro en la consideración de que el ofrecimiento respecto del pago de la deuda, cuando sea inferior a dichos porcentajes, conlleva una adjudicación no injusta o, al menos, con la inexistencia de enriquecimiento injusto. Situación esta última que la sentencia señalada del Tribunal Supremo considera se debe analizar conforme a lo siguiente: El enriquecimiento injusto sólo podría advertirse cuando, tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante, pues este hecho mostraría que el crédito debía haberse tenido por satisfecho en una proporción mayor, y al no serlo, el acreedor obtiene un enriquecimiento injusto con la plusvalía, o por lo menos con una parte de la misma. En este hipotético caso, que no es el que nos corresponde juzgar, la aplicación del enriquecimiento injusto se fundaría en su configuración como principio general de Derecho y en su proyección técnica respecto del necesario control causal de las atribuciones y desplazamientos patrimoniales en el curso de las relaciones jurídicas. Estas matizaciones están en la línea de la reciente jurisprudencia [contenida, entre otras, en la Sentencia 8 de septiembre de 2014 (núm. 464/2014)], que pretende reforzar la justicia contractual que deriva de los principios de buena fe y de conmutabilidad del comercio jurídico, para superar una concepción meramente formalista y rigorista de los esquemas de aplicación del derecho de crédito y la responsabilidad patrimonial derivada."Cuestión, por otra parte, no controlable por la vía de la Directiva 93/13 conforme a la STJUE de 30 de abril de 2014 en el asunto C-280/13.*

3º.- El AUTO DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2016 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALENCIA, Sección 7ª. Nº de Recurso: 459/2016. Nº de Resolución: 539/2016. Procedimiento: CIVIL. Roj: AAP V 1668/2016.

Refleja las dos posturas posibles: Por un lado, la sala considera admisible que la adjudicación que se haga lo sea por todo lo debido, aunque esa cantidad no alcance al 50% del valor de tasación, por tratarse de una posibilidad legal; y, por otro lado, en el voto particular emitido se defiende que, atendidas las circunstancias del caso, dicha adjudicación puede constituir, como en el caso concreto enjuiciado, un abuso de derecho, acercándose, en el efecto práctico al menos, a la posición asumida por la RDGRN de 29 de septiembre de 2017.

Por decreto de adjudicación en ejecución hipotecaria de un local comercial que había sido hipotecado para garantía de una deuda de una entidad mercantil, se acordó adjudicar la finca hipotecada al ejecutante por todo lo debido. Se había celebrado la subasta sin postores y había optado la parte ejecutante por pedir la adjudicación del inmueble por el importe que se le adeudaba, con arreglo al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Posteriormente, por auto de revisión se dejó sin efecto la adjudicación, acordándose que ésta tuviera lugar por el 50% del valor de tasación. Contra dicho auto se interpuso el recurso objeto del auto comentado, solicitándose por la adjudicataria que se confirmara



la adjudicación inicialmente aprobada, esto es, por lo debido por todos los conceptos, a lo que se accede por el tribunal, si bien con un voto particular discordante.

Se declara: *“El recurso debe ser estimado, puesto que consideramos que no cabe apreciar abuso de derecho ni enriquecimiento injusto. Hemos de partir de que nos hallamos ante un préstamo de carácter mercantil, por tanto, queda al margen de la protección especial que confiere la Ley para la defensa de los Consumidores y Usuarios y la normativa sobre cláusulas abusivas. En segundo lugar, porque la aplicación del artículo 671 de la LEC ha sido analizado por esta Sala en varias resoluciones, en las que si bien la cuestión debatida no era la misma sí que concluíamos que había que aplicarse el citado precepto en sus propios términos y que su aplicación no constituía un abuso de derecho ni provocaba un enriquecimiento injusto.”*

Y se cita a continuación la siguiente jurisprudencia:

De esa misma sección 7ª, el Auto de la Sección 7 de la Audiencia Provincial de Valencia, del 13 de noviembre de 2015, Roj: AAP V425/2015, Nº de Recurso: 434/2015 , Nº de Resolución: 252/2015, Ponente: MARIA DEL CARMEN ESCRIGORENGA; o, abundando en la idea de que no existe enriquecimiento injusto ni abuso de derecho, el Auto de la Sección 7 de la Audiencia Provincial de Valencia del 10 de noviembre de 2014, Roj: AAP V 243/2014, Nº de Recurso: 385/2014 , Nº de Resolución: 197/2014, Ponente: MARÍA PILAR EUGENIA CERDÁN VILLALBA.

Igualmente ha analizado estas cuestiones, se añade, la Sección 6 de la Audiencia Provincial de Pontevedra, en el Auto del 5 de septiembre de 2016, SAP PO 1686/2016, Nº de Recurso: 120/2016, Nº de Resolución: 442/2016, Ponente: EUGENIO FRANCISCO MIGUEZ TABARES. O la Audiencia Provincial de Barcelona, en el Auto del 13 de septiembre de 2016, Roj: AAP B 1191/2016, Nº de Recurso: 681/2015 , Nº de Resolución: 323/2016, Ponente: JOSÉ LUIS VALDIVIESO POLAINO.

Se cita, en fin, y se transcriben varios de sus fundamentos de derecho, la Sentencia del Tribunal Supremo del 13 de enero de 2015, Roj: STS 261/2015, Nº de Recurso: 1147/2013, Fecha de Resolución: 13/01/2015, Ponente: IGNACIO SANCHO GARGALLO, Tipo de Resolución: Sentencia. En ella, se aludía además a cómo para un supuesto muy similar, el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Palma de Mallorca formuló la cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en la que preguntaba si la reseñada normativa española podía considerarse contraria a la Directiva 93/13. La cuestión fue resuelta por Sentencia de 30 de abril de 2014, que recordó que las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese litigio (art. 671 LEC), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones.

En cuanto al voto particular que dejó planteado la Magistrada D. MARÍA IBÁÑEZ SOLAZ considera que la situación acontecida en el presente caso sí puede constituir y constituye un abuso de derecho, apreciando una situación de enriquecimiento injusto, pues al adjudicarse la entidad ejecutante el bien subastado por la cuantía de la deuda, notablemente inferior al 50% del valor de tasación del inmueble y del tipo de la subasta, se producía un beneficio inmediato para la ejecutante con un radical empobrecimiento de los ejecutados.

Del voto particular, interesa destacar:

1º) Su resistencia a aceptar como aplicable al caso la jurisprudencia citada por la sala: *Ciertamente que ninguna de las sentencias citadas en el Auto que ahora se dicta por esta Sección por voto mayoritario, abordan de manera directa el mismo caso concreto que nos ocupa , pues todas ellas se refieren al supuesto en que si tras la adjudicación no se saldaba la deuda con el valor de la adjudicación, pudiese seguirse adelante por la ejecutante para tratar de cobrar la parte de su crédito que no se había cubierto con el valor de la adjudicación, refiriéndose a supuestos en que la adjudicación se había efectuado por el 50% del valor de tasación o tipo de subasta, y ello no era suficiente para saldar la deuda.*

2º) Su defensa de la posibilidad, no tanto de no aplicar la norma que se discuta, como de interpretarla atendiendo a las circunstancias de cada caso, con el fin de evitar que con su aplicación se quiebre el equilibrio patrimonial. *Sin desconocer el principio de seguridad jurídica que debe eludir cualquier situación de arbitrio judicial, lo que sí considero es la posibilidad de interpretación de la norma, tal como ha hecho la juzgadora (para concluir el enriquecimiento injusto), permitiéndose que en su aplicación a concretos casos pueda apreciarse el abuso de derecho y ejercicio antisocial, sobre todo cuando de manera directa e inmediata se quiebra el equilibrio patrimonial que en principio debe existir, obteniendo directamente el acreedor una plusvalía desorbitada... Esta posible interpretación, sin desconocer la libertad de contratación (arts. 1254 y 1255 del CC ), en base a la que se ha suscrito el préstamo cuya garantía hipotecaria se ejecuta, puede también apoyarse en otros preceptos como son: Art.7CC... Art. 33.1 CE... Art. 53.3 CE...Art.11.2 LOPJ...*

3º) El análisis concreto que se hace de los antecedentes de hecho como razón para sostener, in fine la existencia de abuso de derecho. Alude a que *la actuación de la Caja que en un mismo día pacta una reestructuración de la deuda que gravaba la vivienda ampliando su responsabilidad, en lugar de ofrecer ampliar la hipoteca sobre el local que el mismo día ve ampliado su plazo de carencia, cuando el valor del local superaba en creces el del total de la deuda.*” Por las circunstancias que particularmente concurrían, concluye que *“aunque la acreedora ejecutante haya actuado en el ejercicio de un derecho, resulta evidente que la forma de ejercicio sobrepasa unos límites de orden moral, teleológico y social, pues sin desconocer su legítima finalidad de resarcirse de su deuda con los ejecutados, vulnera la equidad, extralimitándose en una situación que carece de protección.*

Con la excepción de los argumentos dados en el voto particular que se acaba de examinar -los cuales, ha de reconocerse, no admiten una fácil categorización por obedecer la solución propuesta a las circunstancias concretas del caso resuelto-, de todo lo expuesto puede deducirse que la nueva doctrina de la DGRN no tendrá, posiblemente, una recepción positiva en los tribunales, al menos, a la vista de la interpretación que hace la jurisprudencia del artículo 671 de la LEC. Lo que no es óbice para destacar, como se indicaba, que se trata de una tesis que contribuye a evitar verdaderos “latrocinios” legales, pues exige que el acreedor ejecutante se quede con el bien a un precio razonable y justo, esto es, la mitad del valor en que ha sido tasado, aunque ello obligue a consignar el sobrante.

Es posible que el tiempo contribuya a aclarar esta diferencia de interpretaciones. Puede ocurrir –aunque no es lo que parece- que, definitivamente, la línea interpretativa de la Dirección General se abra paso en los tribunales. O puede ocurrir, por el contrario, que sean los tribunales los que provoquen en el Centro Directivo un cambio de dirección, quedando la resolución comentada como una mera excepción o un brindis al sol, de efecto temporalmente limitado. En cualquier caso, sea porque persistan sin solución tales divergencias entre la doctrina registral y la judicial, sea porque debe reconocerse en esa nueva doctrina de la Dirección General un valor social y de justicia indiscutible, parece razonable reclamar una reforma legal que sea clarificadora y, si es posible, que, plasmando normativamente la posición de máximo órgano registral, se incline por proteger al deudor en los términos que han quedado expuestos, equiparando la redacción del artículo 671 a la del artículo 651 ambos de la LEC.

### **III.- DIFICULTADES DE APLICACIÓN DE LA DOCTRINA PROGRESIVA EN LOS CASOS DE ADJUDICACIÓN DE VARIAS FINCAS, UNAS POR TODOS LOS CONCEPTOS Y OTRAS POR UN PORCENTAJE CONCRETO, Y NECESIDAD DE REPLANTEAMIENTO DE LA DOCTRINA DE LA DGRN PARA TALES CASOS.**

Si las resoluciones examinadas nos han servido para poner de manifiesto una decidida inclinación de la Dirección General en favor del deudor, parece conveniente preguntarse a continuación qué encaje tienen, en la actualidad, aquellos otros pronunciamientos en los que la propia Dirección General, también tras la promulgación de la Ley 1/2013, ha adoptado una posición contraria a esa línea de proteger al deudor en los supuestos de adjudicación de sus bienes.

Estamos hablando, en concreto, de los casos de adjudicación de varias fincas de un mismo deudor cuando el acreedor solicita al amparo del artículo 671 de la LEC que alguna de ellas se le adjudique por la cantidad debida por todos los conceptos y otra por un porcentaje concreto de adjudicación.

#### **1.- TRATAMIENTO EN LA OBRA “LA ADJUDICACIÓN HIPOTECARIA Y SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL”.**

Este tema lo abordamos en nuestra obra “La adjudicación hipotecaria y su inscripción registral: deconstruyendo el decreto de adjudicación y el mandamiento para la expedición de certificado”, publicado por la editorial Tirant Lo Blanch en 2017, páginas 97 y siguientes. Se desarrollaba, en la denominada Ficha Número 5, la materia relativa a la subasta de varios bienes inmuebles. En ella se abordaban los problemas suscitados por el hecho de ser el objeto del decreto de adjudicación, no una, sino varias las fincas subastadas.

Siendo el objeto de la obra, esencialmente práctica, el de hacer recomendaciones claras para la redacción del documento inscribible y para su calificación registral, no pudo hacerse, para la cuestión que ahora tomamos, una recomendación concreta en la que confluyeran las visiones que de la materia tienen letrados judiciales y registradores. Las dificultades para hallar esa solución unitaria tenían su origen en la influencia que, para los segundos, tiene el claro posicionamiento que la Dirección General adoptó en dos resoluciones, las de 17 de junio de 2016 y 1 de julio de 2016. Se extractaban ambas, en el libro, del modo que sigue:

#### **La Resolución de la DGRN de 17 de junio de 2016.**

En relación con los casos de ejecución hipotecaria de varias fincas y adjudicación al acreedor por lo que se le deba por todos los conceptos, la Resolución de la DGRN de 17 de junio de 2016 se enfrentó al siguiente supuesto de hecho: Se ejecutan dos fincas hipotecadas en garantía del mismo crédito, a cada una de las cuales se les asignó en su día sus respectivas cifras de responsabilidad hipotecaria. Se decreta la adjudicación de una de ellas, vivienda habitual del deudor, por el 70% del tipo de subasta, y de la otra, un garaje, por la cantidad “que se le adeuda por todos los conceptos”. Sin embargo, en cuanto a esta última finca sólo se le imputa una parte de la liquidación final de la deuda y en el citado decreto de adjudicación se dice que el importe de la adjudicación resulta insuficiente para cubrir la totalidad de la deuda.

Se cuestiona si la adjudicación que se hace de una de las fincas declarando que es por todos los conceptos que se le adeudan comprende la totalidad de la deuda garantizada con todas las fincas hipotecadas (de forma que, como sostenía el registrador, que la ley permita al ejecutante adjudicarse la finca “por lo que se le deba por todos los conceptos” no puede significar que pueda hacerlo por “una parte de lo que se le deba por todos los conceptos”) o, por el contrario, se limita a la parte de deuda garantizada con la responsabilidad hipotecaria de esa finca en concreto. La DGRN opta por esta segunda solución, lo que permite, en consecuencia, que a pesar de verificarse la adjudicación “por lo que se deba por todos los conceptos” pueda quedar deuda pendiente referida a otra u otras fincas adjudicadas.

Para la DGRN: Tras recordar la prohibición en nuestro derecho de las denominadas hipotecas solidarias, de las que resultaría que cada una de las fincas afectadas respondería en su integridad y por la totalidad de la deuda garantizada (prohibición que sólo admite excepciones expresamente previstas, sin que pueda asumirse su presunción), y recordar, igualmente, la idea de que el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo puede ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita y, en todo caso, sobre las condiciones y cuantías consignadas en el propio título, sobre la base de aquellos extremos que se hayan recogido en el asiento respectivo (artículo 130 Ley Hipotecaria), declara:

*No obstante el reforzamiento de un crédito con la garantía hipotecaria de varias fincas y la consiguiente determinación de la parte del gravamen de que cada una de estas debe responder (por exigirlo así el citado artículo 119 Ley Hipotecaria), no implica, en tanto no haya terceros, la división del crédito asegurado en tantos créditos como fincas se dan en garantía; el crédito conserva su unidad originaria y con ella la facultad del acreedor de excluir pagos parciales (cfr. artículo 1169 Código Civil) y la facultad de exigir el todo al deudor (cfr. artículo 1157 Código Civil).*

Ante la ausencia de criterio legal en el artículo 671 sobre el modo de proceder para fijar el valor de adjudicación de dos o más fincas hipotecadas, señala que *no hay objeción legal para que, si se ejecuta una hipoteca distribuida entre varias fincas, pueda pedirse la adjudicación por valores fijados siguiendo métodos diferentes, siempre que se cumplan, claro está, los mínimos legales.*

Y en cuanto a la referencia legal a la “cantidad adeudada por todos los conceptos”, para la Dirección General, una vez que se ha procedido a tasar costas y liquidar intereses (tarea, dice la resolución, *que por otra parte se efectúa en el seno del procedimiento y no queda al arbitrio del acreedor*), con ese valor habrá de procederse al pago de lo que se le debe al ejecutante, de forma que:

*Si no hay acreedores posteriores no habrá sobrante respecto a esa finca, quedando saldada la parte del crédito garantizado con la hipoteca conforme al artículo 1860 del Código Civil, pero la fijación de dicho precio no implica la extinción de la deuda total adeudada, sino únicamente en lo referente a esta finca.*

*...Si hubiese acreedores posteriores, como parece ser el caso, según la nota de advertencia que figura en la nota de calificación, si los valores de adjudicación excediesen de las cantidades garantizadas con la hipoteca, que actúan como límite conforme al artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, deberán ponerse a su disposición, porque el hecho de que el acreedor, en el ejercicio del derecho de opción que la ley le concede, elija uno u otro valor para que sirva como precio de remate de la subasta no impide que existiendo acreedores posteriores inscritos o anotados puedan estos ejercer sus derechos, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por ese Centro Directivo.*

### **La resolución de la DGRN de 1 de julio de 2016.**

La resolución de 1 de julio de 2016 viene a ser una continuación de la anterior de 17 de junio de 2016, sólo que, frente a ésta, sólo se adjudica una de las dos fincas objeto de ejecución.

Resulta en dicha resolución que, ejecutándose simultáneamente, en el mismo procedimiento y por un mismo crédito, dos fincas hipotecadas, sale a subasta únicamente una de ellas. En el decreto de adjudicación consta que se adjudica la finca registral por una cantidad “que se corresponde con la debida a la parte ejecutante por todos los conceptos con respecto a esta finca”; y que el valor de lo adjudicado ha resultado coincidir con lo que se debe por todos los conceptos con respecto a esa finca, pero que al ser inferior a la cantidad debida en la ejecución, queda deuda pendiente.

De nuevo se plantea si ejecutándose un crédito en cuya garantía se constituyó hipoteca sobre dos fincas registrales y adjudicándose una de ellas conforme al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por la cantidad «que se le adeuda por todos los conceptos» ha de entenderse referida dicha cantidad a la total que se le adeude en ese procedimiento de ejecución, con lo cual habría de dar carta de pago total, o si, por el contrario, cabe considerar dicha cantidad como la referida a la diferente responsabilidad hipotecaria atribuida a cada finca de modo que tras dicha adjudicación pueda todavía quedar un remanente que se le siga adeudando al ejecutante. De nuevo, la Dirección General opta por la segunda solución sobre la base de los mismos argumentos que la resolución de 17 de junio de 2016, añadiéndose:

*Para fijar esta cantidad, el acreedor señala un porcentaje de atribución de la deuda referida exclusivamente a la finca subastada, hay que tener en cuenta que cuando el acreedor persigue la satisfacción del crédito frente a las varias fincas que lo garantizan nada le obliga a señalar en su demanda inicial la cantidad que reclama sobre cada finca; antes al contrario, se le exige únicamente la especificación de la cantidad que por todos los conceptos es objeto de reclamación única, indicando las razones determinantes de la certeza, subsistencia y exigibilidad de ese crédito, y acompañando el título del que deriva y que ha de tener fuerza ejecutiva, pero nada impide que del mismo modo, en el caso de solicitar que solo una finca sea subastada y admitida tal petición, decisión que cae dentro de la potestad judicial sobre el devenir del procedimiento y sustraída por tanto a la calificación del Registrador, determine la deuda correspondiente a cada finca. En caso del error a que se refiere el artículo 695.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil podrá oponerse el ejecutado y cualquier reclamación*

*que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado efectúe y que verse sobre la certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilará en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento conforme al artículo 698 de la misma ley. En este caso no hay constancia de que en el procedimiento se haya producido reclamación alguna sobre la fijación de la cuantía de la deuda.*

*Posteriormente, se ha procedido a tasar costas y liquidar intereses (tarea que por otra parte se efectúa en el seno del procedimiento y no queda al arbitrio del acreedor), dada la necesaria determinación de la cantidad cierta que sirva de precio de la adjudicación.*

*Con ese valor habrá de procederse al pago de lo que se le debe al ejecutante, de forma que si no hay acreedores posteriores no habrá sobrante respecto a esa finca, quedando saldada la parte del crédito garantizado con la hipoteca conforme al artículo 1860 del Código Civil, pero la fijación de dicho precio no implica la extinción de la deuda total adeudada, sino únicamente en lo referente a esta finca.*

*Por último, debe tenerse en cuenta que si hubiese acreedores posteriores, si el valor de adjudicación excediese de las cantidades garantizadas con la hipoteca, que actúan como límite conforme al artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, deberá ponerse a su disposición dicho exceso, porque el hecho de que el acreedor, en el ejercicio del derecho de opción que la ley le concede, elija uno u otro valor para que sirva como precio de remate de la subasta no impide que existiendo acreedores posteriores inscritos o anotados puedan estos ejercer sus derechos, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por ese Centro Directivo.*

### **Recomendaciones finales.**

Ante la existencia de las dos resoluciones extractadas, se optó por hacer dos recomendaciones distintas para los casos de adjudicación al acreedor “por la cantidad que se le deba por todos los conceptos”, con arreglo al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en un procedimiento seguido sobre varias fincas hipotecadas en garantía de la misma obligación, cuando además se solicite al letrado de la Administración de Justicia la adjudicación de otra u otras fincas por un porcentaje. Una de las recomendaciones, la dirigida al registrador, enlazaría con las dos resoluciones reseñadas, y le permitiría calificar con arreglo a ellas. Pero la otra, dirigida al letrado judicial, trataría de evitar que el supuesto pudiera llegar a darse, de modo que debería impedir, ya en el procedimiento, que se lleguen a adjudicar una o varias fincas por un porcentaje, y otra u otras por la cantidad que se deba por todos los conceptos. El texto de ambas recomendaciones era el siguiente:

*1.º) Desde el punto de vista del registrador, éste deberá calificar positivamente la adjudicación de una finca “por todos los conceptos”, y otra u otras por un porcentaje, siempre que en el desglose de pagos realizados al acreedor ejecutante se respeten los límites de responsabilidad hipotecaria de cada una de las fincas, debiendo tener en cuenta a estos efectos las resoluciones de la DGRN de 17 de junio de 2016 y 1 de julio de 2016, que se expondrán a continuación.*

*2.º) Desde el punto de vista del letrado de la Administración de Justicia, hay que señalar que, sin perjuicio de que se trata de una práctica admitida en el seno de nuestros tribunales, y refrendada por la DGRN en resoluciones de 17 de junio de 2016 y 1 de julio de 2016, el principio de legalidad, la evitación del fraude de ley, y la labor calificadora del letrado de la Administración de Justicia, además de la obligación procesal que tiene éste de evitar los perjuicios que se pudieran causar al patrimonio del*



*deudor hipotecario, se recomienda que no se admita el criterio de adjudicar una o varias fincas por un porcentaje, y otra u otras por la cantidad que se deba por todos los conceptos, en los supuestos en que se pretenda interpretar esta expresión como “todos los conceptos de los que la finca responde en atención a la responsabilidad hipotecaria individualizada de la misma”.*

### **Valoración de las consecuencias prácticas de ambas resoluciones desde el punto de vista del letrado de la administración de justicia.**

Del contenido del citado libro “La adjudicación hipotecaria y su inscripción registral: deconstruyendo el decreto de adjudicación y el mandamiento para la expedición de certificado”, tiene especial interés el análisis que se hace de las derivaciones prácticas que produciría llevar hasta sus últimas consecuencias las dos resoluciones extractadas. Como se hacen patentes los perjudiciales efectos que se ocasionarían para el deudor, tiene especial interés traer aquí, en su término literales, todo lo que entonces se dijo:

Sin perjuicio de lo resuelto por la Dirección General de Registros y Notariado en las resoluciones de 17 de junio y 1 de julio de 2016, no es menos cierto que la misma no ha venido a explicar o a zanjar en su fundamentación la cuestión de fondo que se presenta en los supuestos tratados, que no es otra que la cuestión de estar ante un crédito único, y no dividido, supuesto regulado en el artículo 122 de la Ley Hipotecaria.

Doctrinalmente se ha considerado muy acertada la calificación del registrador de Santa Fe, que ha dado lugar a la primera de las resoluciones (DGRN de 17 de junio de 2016), en la misma se expone expresamente:

*En el presente caso, el ejecutante lo que hace, con el referendo del decreto de adjudicación, es desglosar y dividir a su criterio <<lo que se le deba por todos los conceptos>> entre las dos fincas ejecutadas, cuando tal desglose o división de su crédito, a estos efectos, no está permitido por la ley, ya que el crédito es único, y así como el valor de subasta sí es una magnitud que se predica respecto de cada finca de modo separado, en cambio, el crédito reclamado es único entre ejecutante y ejecutado, y se predica respecto de todo el procedimiento ejecutivo interpuesto, sin admitir un ficticio desglose entre fincas que no tiene amparo legal y sólo busca favorecer al ejecutante vulnerando la posición jurídica que la ley concede al ejecutado.*

La calificación no sólo se refiere a la unidad de crédito, y por tanto a la imposibilidad de realizar esa división “ficticia” del propio crédito, sino que expone acertadamente, que con esa actuación se vulnera la posición jurídica que la ley concede al ejecutado.

Estos argumentos deberían ser suficientes para que el letrado de la Administración de Justicia, en el seno del procedimiento judicial, desestimara la pretensión de la parte cuando pretenda, ante la existencia de un crédito único (artículo 122 de la Ley Hipotecaria) y ante un crédito hipotecario garantizado con varias fincas, la adjudicación de alguna o algunas por “todos los conceptos”, referida ésta última expresión a la responsabilidad hipotecaria máxima de dicha finca (y no a todos los conceptos por los que se haya despachado ejecución), y el resto o alguna otra finca por un porcentaje, dentro de los límites del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Todas las reformas procesales debatidas y publicadas desde la entrada en vigor de la ley 13/2009, que han afectado en mayor o menor medida al procedimiento de ejecución hipotecaria, han tenido como único objetivo defender y proteger los derechos de los ejecutados frente a la situación de superioridad que tenía o ha podido tener el acreedor ejecutante, por ello, aceptar la posibilidad de adjudicar un bien por todos los conceptos

(con las discrecionalidades que ello implica), y otro por un porcentaje, en la mayoría de los casos va a suponer un perjuicio patrimonial del ejecutado en beneficio del acreedor, con la consecuente desprotección patrimonial del ejecutado, al adjudicarse las fincas el acreedor ejecutante por cuantías muy inferiores a su valor de tasación.

Por lo tanto, y sin perjuicio de que la referida práctica haya sido amparada por la DGRN, y debemos decir que reiterada en algunos tribunales, entendemos que el letrado de la Administración de Justicia, en atención al principio de legalidad, no sólo desde el punto de vista hipotecario sino también procesal, y en aras a proteger los derechos del ejecutado en el procedimiento, debería proscribir este tipo de actuación.

El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al referirse a la posibilidad que tiene el ejecutante de adjudicarse una vivienda en el supuesto de hecho regulado en tal precepto señala “que podrá adjudicarse la vivienda no habitual por la cantidad que se le deba por todos los conceptos”, este precepto viene referido a todos los conceptos por los que se despacha ejecución, y no a todos los conceptos (límite máximo) por los que responde la finca en atención a la responsabilidad hipotecaria individualizada del inmueble fijado en la escritura de hipoteca.

Interpretar en este último sentido la disposición regulada en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no deja de ser una interpretación exagerada de las facultades que pudiera tener el acreedor ejecutante. La admisión de esta postura, supondría que en el seno del procedimiento judicial se dividiera el crédito, convirtiendo una hipoteca constituida al amparo del artículo 122 de la Ley Hipotecaria, en un crédito hipotecario regulado en el artículo 124 de la Ley Hipotecaria, con todas las consecuencias jurídicas que esta cuestión pudiera acarrear.

El letrado de la Administración de Justicia está obligado por la Ley de Enjuiciamiento Civil a evitar o paliar en la medida de lo posible el perjuicio patrimonial causado al ejecutado a la hora de embargar y enajenar los bienes que garantizarán el pago de la deuda. El artículo 592 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que el letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución embargará los bienes del ejecutado procurando tener en cuenta la mayor facilidad de su enajenación y la menor onerosidad de ésta para el ejecutado.

Ese criterio de causar el menor perjuicio posible ha de estar presente en todo el desarrollo de la ejecución, ya sea ordinaria o hipotecaria, y ese mismo criterio debe ser utilizado para evitar que se “cause un perjuicio excesivamente oneroso” en el patrimonio del deudor.

En este sentido, la parte ejecutante, en algunos casos, tal y como se ha expuesto, suele pretender interpretar en su beneficio la posibilidad de adjudicarse alguno de los bienes subastados por el 50% del valor de subasta y algún lote “por la cantidad que se le deba por todos los conceptos”, entendiendo que esa expresión es equivalente a la cantidad que expresaría los límites de responsabilidad hipotecaria individualizada de esa finca.

El letrado de la Administración de Justicia, para el caso de que el acreedor solicite la adjudicación de una de las fincas por “todos los conceptos”, debería advertir al mismo que esta pretensión, en atención a la unidad de crédito, implicaría la adjudicación únicamente de la referida finca por “todos los conceptos por los que se despacha ejecución”, y no por la cuantía máxima de responsabilidad hipotecaria, lo que supondría la cancelación de la hipoteca y la liberación del resto de bienes hipotecados en garantía del crédito, pues cualquier interpretación en contrario, como se expuso al principio,

supondría la ruptura del principio de “unidad de crédito” del artículo 122 de la Ley Hipotecaria, e infringiría al mismo tiempo la disposición contenida en el artículo 592 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al crearse una situación excesivamente gravosa para el ejecutado.

A continuación, se estudiará otro supuesto habitual en la Ejecución Hipotecaria con varias fincas, en el que tras la adjudicaciones de una o varias por un porcentaje, la parte ejecutante solicita la adjudicación de la última por el “resto de lo que se deba por todos los conceptos”, situación ésta que nuevamente parece dejar al ejecutado en una situación de indefensión.

La mecánica utilizada por los ejecutantes en el referido caso suele ser la siguiente. Pongamos el siguiente supuesto:

Bienes subastados:

Piso 1 valorado en 100.000 euros.

Piso 2 valorado en 100.000 euros.

Piso 3 valorado en 200.000 euros.

Cantidad total reclamada: 160.000 euros.

La subasta de los lotes finaliza sin postores. El acreedor podría pedir la adjudicación del siguiente modo:

El piso 1, por el 50% del valor de subasta: 50.000 euros.

El piso 2, por el 50% del valor de subasta: 50.000 euros.

El piso 3, por el resto de deuda pendiente de pago: 60.000 euros.

Si admitimos una interpretación en virtud de la cual se entiende que la cantidad total reclamada por todos los conceptos es lo mismo que el resto de deuda pendiente de pago, una vez adjudicadas otras dos fincas, resultaría que una finca valorada en 200.000 euros la estaríamos adjudicando por debajo del mínimo legal del 50% del valor de subasta sin que esa venta suponga el pago íntegro de la deuda reclamada (única excepción legal admitida). En este caso, se adjudicaría el tercer piso por 40.000 euros menos de ese mínimo con clarísimo perjuicio para el deudor.

Podría entenderse como adecuada, la práctica referida a que el letrado de la Administración de Justicia, con independencia de otros criterios registrales y con preferencia a ellos, comprobara que esa interpretación en ningún caso puede perjudicar los derechos del deudor.

También en este caso, si el ejecutante pretendiera adjudicarse una finca por la cantidad reclamada por todos los conceptos, debería entenderse en todo caso que aquella no es otra que la cantidad reclamada en la demanda, y que, por tanto, al pagarse ésta con la adjudicación de ese lote, los demás bienes han de quedar liberados.

Habría que informar al ejecutante que, en este caso, tiene que optar entre adjudicarse una sola finca por toda la cantidad reclamada o adjudicarse las tres por el 50% del valor de subasta.

Con esa interpretación se podría obligar al ejecutante a que se adjudique por el 50% los tres pisos, con la particularidad de que, además, habría sobrante que debería pagar el propio ejecutante.

Así quedaría la adjudicación:

El piso 1, se adjudica por el 50% del valor de subasta: 50.000 euros.

El piso 2, se adjudica por el 50% del valor de subasta: 50.000 euros.

El piso 3, se adjudica por el 50% del valor de subasta: 100.000 euros.

Total valor adjudicación: 200.000 euros.

Deuda reclamada: 160.000 euros.

Sobrante: 40.000 euros.

Si el ejecutante no quiere pagar ese sobrante, tendría que renunciar a la parte de la cantidad reclamada que exceda del precio de adjudicación de los otros dos lotes. Uno de los pisos no tendría que venderse.

Con la venta de los tres pisos, no sólo se pagaría toda la deuda, sino que el deudor tendría derecho a un sobrante de 40.000 euros.

Sin perjuicio de lo expuesto, e incluso teniendo en cuenta que la gran mayoría de los juzgados pueden considerar un abuso de derecho la práctica expuesta, lo cierto es que esta práctica no sería muy distinta de la facultad legal contenida en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de posibilitar la adjudicación de todas las fincas por todos los conceptos por los que se haya despachado ejecución, obteniendo en este caso un resultado muy similar sino idéntico al expuesto arriba.

Al mismo tiempo, hay que hacer referencia a la jurisprudencia menor de las Audiencias Provinciales que han venido a reconocer la facultad de la parte ejecutante de adjudicarse todas las fincas por todos los conceptos, jurisprudencia que vendría a contrariar la posibilidad de que el letrado de la Administración de Justicia pudiera moderar la actuación procesal del ejecutante en el supuesto anterior.

A este respecto debe citarse el auto 15/2016 de la Audiencia Provincial de Santander de 20 de enero de 2016, ROJ AAP S 22/16. La misma señala:

*El Juzgado, mediante resoluciones de la Sra. Secretario y del Juez, en definitiva, sostiene que, con la adjudicación de una de las fincas hipotecadas se abona la deuda, por lo que no es posible la adjudicación de las cuatro fincas.*

*SEGUNDO. La Sala entiende que asiste la razón a la apelante. Desde luego se ha de partir de un título ejecutivo y la ejecución o los actos de ejecución no pueden contrariar el propio título. Por tanto, en principio, el préstamo es uno y la hipoteca también es una. La indivisibilidad de la hipoteca se sustenta en los artículos 1860 del Código Civil y 119 y 122 de la Ley Hipotecaria. De suerte que todos los bienes hipotecados garantizan el cumplimiento del préstamo, sin perjuicio de que, al estar distribuida la garantía entre cuatro fincas, la normativa sustantiva, hipotecaria y procesal se tengan que proyectar sobre cada uno de los bienes, su valoración para subasta (que ya consta en la Escritura), la parte de responsabilidad que cubren, la propia subasta sobre cada una de las fincas, posturas del 70% superior, igual o inferior, superior al 50% sobre cada una y sin que cada bien responda por más de lo que se haya fijado en la escritura.*

*Esta Sala, por otra parte, comparte la postura de la sección segunda de esta Audiencia en su auto de 10 de septiembre de 2014. El referido auto de la sección segunda subraya que “todas las fincas hipotecadas son la garantía de la deuda” en las relaciones prestamista-prestatario y es frente a terceros cuando opera como efecto limitador del quantum de responsabilidad hipotecaria.*

*Las partes acordaron una hipoteca pero distribuirla entre las cuatro fincas. De suerte que, en consecuencia una de las fincas respondiera del 79,51%, otra del 14,03%, otra del 3,12% y la cuarta del 3,34%. La deuda (capital debido más intereses remuneratorios y moratorios, más costas) es de 723.887,14 euros. Esta deuda se distribuye por cada finca en los citados tantos por ciento.*

*El Juzgado viene a sostener que como la primera responde de 575.588,46 euros, con la adjudicación ya se extingue la totalidad de la deuda. Primero, no es cierto, pues, la deuda total, por todos los conceptos, es de 723.887,14 euros.*

*Pero si lo que pretende es vincular la adjudicación al 50% del valor de tasación (fijado en la escritura a efectos de subasta), en verdad es que el acreedor no ha elegido esta posibilidad sino la otra (art 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Ha optado porque se le adjudiquen por la “cantidad que se le deba por todos los conceptos”. Es decir, el legislador, ante el fracaso de la subasta, por desprecio de los bienes subastados sometidos a unos tantos por ciento en relación con el valor para subasta, prescinde ya de esta referencia- valor de tasación- o a cualquier otro condicionante.*

*Por tanto dicho precepto ampara la pretensión de la ejecutante, que ha pedido se le adjudiquen las cuatro fincas, por el importe total de la deuda, a la vez, que fija el importe parcial de la deuda, a partir de la proporción de que cada finca responde (véanse ff 214 y 221 vuelto)*

*TERCERO. Obsérvese que el legislador, en un difícil equilibrio entre los derechos del acreedor y del deudor o hipotecante, pretende la solución menos mala.*

*En nuestro caso, parece subyacer la idea de que se puede producir un abuso por parte del acreedor ejecutante al pretender la adjudicación de los cuatro inmuebles, pues el Juzgado entiende que con la adjudicación de uno se cubre la deuda por todos los conceptos. Pero, amén de que no es cierto que con tal adjudicación se cubra-salvo que se pretenda referenciar a un valor de tasación que ha fracasado al tiempo de la subasta-, se ha de considerar que los bienes objeto de subasta han sido “despreciados”, pues no hubo postores ni siquiera al 50% o incluso inferior al 50% del valoración a efectos de subasta (art 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Y por ello que en el último de los intentos el legislador ofrece una solución desvinculada de cualquier valor de tasación.*

*Por tanto la facultad que el art 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil concede al acreedor ejecutante, en principio generosa, no es tal si partimos de que nadie ha ofrecido ni siquiera el 50% de tal valor”.*

*Queda clara con la exposición de la presente resolución que nuestra jurisprudencia menor admite la adjudicación de todas las fincas por todos los conceptos, en el mismo sentido se pronuncia la Audiencia Provincial de Cádiz con sede en Jerez en Resolución 320/2015 de 15 de diciembre de 2015 y la Audiencia Provincial de Santander en resolución 118/2014 de 10 de septiembre de 2014.*

No hay que olvidar, por otro lado, que el Tribunal Supremo ha matizado su doctrina clásica conforme a la cual las adjudicaciones de bienes ajustadas a las normas procesales no son en ningún caso motivo de enriquecimiento injusto, por más que el precio de la adjudicación y/o remate fuese notoriamente inferior al de tasación (Sentencia del Tribunal Supremo 8 de julio de 2003 y 29 de octubre de 2007, que enjuician supuestos de adjudicaciones por precios irrisorios factibles al amparo de los ya derogados artículos 1506 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 y 131, regla 12.ª, de la Ley Hipotecaria, que consentían terceras subastas “sin sujeción a tipo”).

Hasta aquí, la transcripción parcial del citado libro, a cuyo contenido, por la variedad de las cuestiones tratadas en él, hemos de remitirnos.

## **2.- RESOLUCIONES JUDICIALES EN CONTRA DE LA POSIBILIDAD DE LA DOBLE OPCIÓN.**

Con posterioridad a la publicación de las resoluciones de 17 de junio y 1 de julio de 2016 ya ha recaído alguna resolución judicial favorable a la tesis valorada en la obra de que no es posible mezclar esas dos formas de adjudicación (una o varias fincas por un porcentaje, y otra u otras por la cantidad que se deba por todos los conceptos) en un mismo procedimiento, sino que el acreedor ejecutante debe optar necesariamente entre una u otra.

EL AUTO DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016, DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE TOLEDO, SECCIÓN 2ª, Nº de Recurso: 83/2015, Nº de Resolución: 716/2016, Ponente: JUAN MANUEL DE LA CRUZ MORA; Id Cendoj: 45168370022016200025 rechazó que se puedan adjudicar todas las fincas (previa determinación de la parte de reclamación asignada individualmente a cada una de ellas, y siempre respetando el límite de la respectiva responsabilidad hipotecaria), entendiéndose que, una vez que se cubre el importe de lo debido con el remate de una o algunas fincas, no se sigue ya con la adjudicación de las restantes, alzándose las cargas de las que resten.

En cuanto al supuesto de hecho: *En la presente ejecución hipotecaria, la cantidad reclamada por todos los conceptos es de 61.444,15 € y la cantidad obtenida en subasta ofrecida por el ejecutante es de 94.357,05 €, a razón de 6.290,47 € por cada una de las fincas (15) hipotecadas, que era la cantidad de la que respondían individualmente. La ejecutante solicitó la adjudicación de las quince fincas hipotecadas por la cantidad debida por todos los conceptos, de norma global, esto es, principal, intereses y costas; sin perjuicio de entregar el sobrante al ejecutado (31.912,9 €). Por decreto de adjudicación (confirmado por posterior decreto desestimatorio del recurso de reposición), tras aprobar el remate de las 10 primeras fincas que se describen, se alzan las cargas sobre las cinco fincas restantes al haberse liquidado con lo obtenido por las 10 primeras fincas el total de lo reclamado por principal, intereses y costas.*

El ejecutante recurrió, alegando violación de los artículos 681 y 671 LEC y 119 y 120 LH.

*Para la sala, la respuesta ha de ser la misma que se ofrece en la resolución recurrida, en cuanto ha de partirse de que la hipoteca lo es individual!, de finca en finca, con su respectivo importe de tasación, para responder de la futura e hipotética deuda que pudiera generarse. Ejecutada la hipoteca por incumplimiento del obligado, y hechos efectivos los trámites necesarios para la posible adjudicación del bien a tercero,*



*si concurriere a la subasta, o presentado por el ejecutado ese tercero que cubra el importe, sin llevarlo a cabo, puede el ejecutante solicitar la adjudicación en el modo y forma prevenidos en el art. 670.4, pero en la misma forma en que se ha llevado a cabo la subasta, finca a finca, eso sí, sin necesidad de que lo sean por el mismo orden que consta en el título y por su valor de tasación al 50%, y adjudicada cada una de ellas, cuando se cubra el importe por lo adeudado y lo calculado para intereses y costas, se entenderá que se ha satisfecho la totalidad del crédito, y con ello carecerá de sentido el seguir con sucesivas adjudicaciones de las fincas restantes, como autoriza el art. 570, cuando asevera que la posibilidad de lograr la satisfacción del acreedor puede llevarse a cabo mediante la realización de otros bienes, y ello en atención al sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor;" e interpretación acorde con la dicción del art. 571, LEC , cuando asevera que "... si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos;" de lo que se infiere que ha de precederse bien a bien y no globalmente -aquí no se procedió mediante el sistema de lotes; así como acorde con los dictados del art. 654.3, cuando trata de la imputación de pagos; y lo que, finalmente, supone recta interpretación de los arts. 119 , 120 y 121, LH ., donde tras ordenarse la que "... si la hipoteca no alcanzare a cubrir la totalidad del crédito, pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder." El recurso se rechaza.*

Por su parte, el AUTO DE 31 DE ENERO DE 2017 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MURCIA, SEDE DE CARTAGENA, SECCIÓN: 5º. Nº de Recurso: 405/2016, Nº de Resolución: 12/2017, Ponente: JOSE FRANCISCO LOPEZ PUJANTE. Cendoj: 30016370052017200005, frente a lo que admitió la Resolución de la DGRN de 17 de junio de 2017, rechazó la posibilidad de adjudicar una finca, junto con la otra finca (que se adjudicaba por el 50% del valor de tasación), por lo que se debía por todos los conceptos, pero limitándolo a la parte de reclamación de que responda individualmente dicha finca, quedando subsistente, no obstante, la deuda por encima de dicha responsabilidad.

En cuanto al supuesto de hecho, se trataba de dos las fincas objeto de ejecución. En cuanto a una, no había discusión dado que la ejecutante pidió que se le adjudicara por 40.000 euros (el 50% del valor por el que salió a subasta, al no ser vivienda habitual). En cuanto a la otra, la ejecutante solicitaba la adjudicación por una cantidad que se correspondía con el total de lo debido en la proporción atribuible a dicha finca, es decir, por la cuota de responsabilidad hipotecaria que tiene dicha finca en relación con el total de la deuda. A ello se opuso el juzgado, primero denegando la aprobación del remate y, luego, desestimando el recurso de revisión a través del auto ahora examinado.

Recurrió la parte ejecutante el auto del Juzgado. En dicho auto se argumentaba no ajustarse la solicitud de adjudicación formulada por la parte ejecutante a lo previsto en el art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En la resolución del recurso de revisión, declaró la sala: *...el recurso no puede ser estimado, pues como señala en sus acertados razonamientos el Auto y el Decreto recurridos, el art. 671 LEC no prevé la opción elegida por la parte ejecutante, al*

*referirse únicamente al 50% del valor por el que salió a subasta o la cantidad se le deba por todos los conceptos, debiendo entenderse que esta última referencia se hace al objeto de evitar que si no se elige la primera opción, la deuda quede subsistente, en claro perjuicio para el deudor, resultando que de aceptarse el planteamiento del acreedor apelante, se le adjudicaría una de las fincas por importe inferior a ese 50% y, además, la deuda (que es única, aunque garantizada con dos fincas) quedaría subsistente.*

### **3. PLANTEAMIENTO FINAL.**

Las resoluciones de 17 de junio de 2016 y 1 de julio de 2016 se dictaron en un momento en el que la Dirección General de los Registros y del Notariado ya había dado muestras de la doctrina progresiva antes analizada. Ya se había publicado la resolución de 12 de mayo de 2016, la primera de las relativas al tratamiento que habían de recibir los casos de vivienda habitual en los que la cantidad debida por todos los conceptos se situaba entre el 60% y el 70% del valor de tasación de la finca. El Centro Directivo, como se ha visto, optó por la protección del deudor pese al tenor de la norma. Pudo ya entonces plantearse la contradicción que suponía aplicar en unos casos y desconocer en otros el argumento de que es necesario *evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley*,

Pero si ya antes de dictarse la resolución de 20 de septiembre de 2017, comentada ampliamente en este artículo, pudo advertirse la dificultad de ubicación, entre otras resoluciones de la misma Dirección General, de las de 17 de junio y 1 de julio de 2016, es a partir de aquella resolución, formulada en términos de mayor generalidad, cuando habrá de replantearse el alcance de ambas. Y es que si la opción de la Dirección General va a ser la de insistir en la conclusión a que llega en la resolución de 20 de septiembre de 2017, tendrá, a su vez, que reconsiderar su doctrina para los casos de adjudicación de varias fincas y posicionarse claramente en el sentido de evitar que, en ningún caso, puedan llegar a adjudicarse fincas, cualquiera que sea el concepto de la adjudicación, por valores que resulten inferiores al 50% del valor de tasación, una posibilidad que, como resulta de los supuestos prácticos antes propuestos, podría darse como consecuencia de la aplicación, en sus propios términos, de las dos resoluciones citadas.

### **IV CONCLUSIÓN: NECESIDAD DE UNA REFORMA LEGAL PARA CONSOLIDAR LA PROTECCIÓN DEL DEUDOR ANTE LA ADJUDICACIÓN DE SUS BIENES.**

De todo lo expuesto hasta ahora se infiere que la reforma operada en nuestro ordenamiento jurídico por la Ley 1/2013 ha dejado muchos puntos e interrogantes abiertos. Ante tal circunstancia, la DGRN ha decidido en muchas ocasiones ponerse al lado del deudor, dando preferencia al espíritu y finalidad de la ley cuando el contenido literal de las normas, por indeterminado o discutible, puede conducir a resultados contrarios a ambos.

La sensibilidad de la Dirección General con el espíritu y finalidad de la ley y con las especiales circunstancias sociales en las que vio la luz puede percibirse en muchas de sus resoluciones, y desde el momento mismo de la entrada en vigor de la Ley 1/2013<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Desde tal perspectiva puede examinarse, a modo de ejemplo, la exigencia del documento manuscrito para poder inscribir la escritura de préstamo hipotecario (en los casos, entre otros, de cláusula suelo), que se impone por la Dirección General no sólo al prestatario persona física –que es al que se refiere exclusivamente la norma aplicable–, sino también al hipotecante no deudor persona física, aduciéndose

No ha sido diferente el espíritu con el que ha abordado los dos casos desarrollados en este trabajo, ni el de que la adjudicación de la vivienda habitual lo sea por un valor que se queda entre el 70 y el 60 por cien del valor de tasación, en las subastas sin ningún postor; ni aquellos en los que la adjudicación del inmueble se queda en un valor inferior al 50% del valor de tasación. Pero, como se ha expuesto, puede que en ambos supuestos, en aras –eso sí- a proteger al deudor ante la adjudicación forzosa de sus bienes, se esté intentando colmar con interpretaciones audaces, un tanto forzadas, el tenor de las normas. Y prueba de que estamos lejos de la solución del problema es que la doctrina registral, que en ningún caso es vinculante para los tribunales, a los que corresponde dar la última palabra, puede ocasionar pronunciamientos distintos para supuestos idénticos.

Y ocurre que ello es especialmente grave, no sólo por el daño que se genera al principio esencial de seguridad jurídica que postula el artículo 9.3 de nuestra Constitución, sino por la propia materia de la que estamos hablando, ya que se trata de uno de los supuestos de mayor impacto en el ordenamiento jurídico civil como es la privación forzosa de sus bienes a un determinado deudor y la repercusión que ello puede tener para su futuro en función de la deuda que le quede por pagar tras dicha pérdida. Son palabras mayores que exigen una respuesta clara y rotunda por parte del legislador que no dé pie a esas interpretaciones encontradas que se pueden enquistar en caso de que no se adopten medidas efectivas para evitarlo<sup>4</sup>.

---

que, sobre la interpretación literal de la norma, debe prevalecer una interpretación extensiva pro-consumidor (RDGRN de 29 de septiembre de 2014, BOE 27-10); la exigencia del certificado de saldo del artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como requisito de inscripción de los decretos de adjudicación de vivienda habitual, cuando no se cubra la deuda, a pesar de las dificultades que suscita determinar qué alcance registral tienen las normas legales aplicables (RDGRN de 28 de julio de 2015, BOE 30-9); o, por poner otro ejemplo entre los más recientes, la inscripción de las cesiones de remate en las que el precio sea inferior al de la adjudicación, en la que la Dirección General condiciona la calificación positiva a que sea el precio de la adjudicación y no el de la cesión de remate el que se valore a efectos de liquidación de la deuda pendiente, y todo ello, ante la falta de toda regulación legal al respecto (RDGRN de 19 de octubre de 2017, BOE 11-11).

<sup>4</sup> Otra reforma de interés que podría plantearse el legislador en protección del deudor es la que aborda el Auto de 19-7-2005, de la sección 3ª de la Audiencia Provincial de Baleares (Roj: AAP IB 294/2005 - ECLI: ES:APIB:2005:294A Id Cendoj: 07040370032005200097 Nº de Recurso: 328/2005 Nº de Resolución: 118/2005, Ponente: GUILLERMO ROSELLO LLANERAS) cuando destaca la conveniencia de reformar el artículo 671 de la LEC para conceder al deudor un plazo que le permita presentar a un tercero que mejore la petición de adjudicación que corresponde al ejecutante, tal y como sí permite hacer el artículo 670 de la LEC cuando en la subasta han intervenido postores. Concretamente señala dicha resolución lo siguiente: *SEGUNDO.- Aparentemente le asiste la razón a la parte recurrente cuando denuncia la contradicción que supone facultar al ejecutado para presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por 100 del valor de tasación y, sin embargo, se la deniega cuando no hubiere ningún postor y el ejecutante opta por adjudicarse el bien por el 50 por 100 del valor de tasación. Sin embargo, no puede olvidarse que la propia Exposición de Motivos de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil advierte que los cambios introducidos en el procedimiento de apremio se encaminan a lograr, dentro de lo posible según las reglas del mercado, un resultado más satisfactorio para el ejecutante, y, por otra parte, que con la introducción de la subasta única se pretende reducir el coste económico de la enajenación forzosa, y, finalmente, que en cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, puede el deudor liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutado por todos los conceptos. De donde se sigue, que la previsión de presentar tercero que mejore la postura que regula el artículo 760.4 de la LEC, sólo sea de aplicación cuando existan postores interesados en la adquisición del bien objeto de la subasta, y, precisamente en beneficio del ejecutante a cuyo derecho pretende dar satisfacción al autorizar que el tercero ofrezca cantidad inferior al 70 por 100 si resulta suficiente para cubrir la cantidad debida, pero no cuando no existe ningún postor por*

Siendo, además, que nos encontramos en un momento en que el legislador, llevado por las resoluciones del TJUE va a tener que abordar una reforma en profundidad de nuestra legislación hipotecaria, y por extensión, de la procesal civil, la oportunidad es evidente. Los grupos parlamentarios, presentes en nuestras cámaras legislativas, están a tiempo de decidir si se inclinan por seguir reforzando la protección del deudor en esos casos, acogiendo así la que denominamos doctrina progresiva de la DGRN, o bien optan por el silencio, siendo por lo tanto cómplices de la inseguridad jurídica denunciada.

---

*considerar el legislador que carece de interés el inmueble objeto de enajenación forzosa y estéril la busca de un tercero interesado, optando por conceder al acreedor la facultad de pedir su adjudicación por la mitad de su valor de tasación con la prevención que de no ejercitarla se procederá al alzamiento del embargo a instancia del ejecutado, norma clara y contundente que no precisa de interpretación alguna y, si como afirma el recurrente, la omisión de presentar tercero es consecuencia de un olvido del legislador se tendrá que recordar que no es función de los órganos jurisdiccionales enmendar los errores del poder legislativo y sí la de interpretar las normas según el sentido propio de sus palabras en conexión con la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, mientras que la equidad sólo opera en caso de vacío legal y cuando la ley lo permite.*



**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** *Por el Seminario de Derecho Registral de Madrid. Por Luis Delgado Juega, Enrique Américo Alonso y Ernesto Calmarza Cuencas.*

1.- **COMISIONES.** ¿Se puede garantizar en una hipoteca “costas, gastos y comisiones” con una misma cantidad? Por principio de especialidad tendrían que garantizar las comisiones con otra cantidad distinta, pero garantizan todo conjuntamente.

Se señaló que era doctrina de la Dirección General y en virtud del principio de especialidad la separación de las comisiones en la cobertura hipotecaria con respecto a los gastos y costas devengados. Sin embargo, se ha venido admitiendo su inclusión si lo son para la conservación y preferencia de la garantía.

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

## **2.- INTERESES DE DEMORA: NECESIDAD DE FIJAR UN TOPE MAXIMO.**

En una hipoteca de ING inscrita en el Registro se garantizan intereses de demora de dos años al tipo máximo del quince por ciento. Ahora amplían y modifican la hipoteca. Se modifica la cláusula de interés de demora pactando un tipo que será el resultante de añadir dos puntos al tipo de interés ordinario en cada momento, con el límite máximo de tres veces el interés legal del dinero. Se amplía la responsabilidad hipotecaria y se garantizan de esta manera los intereses de demora: "Del pago de dos años de intereses de demora de acuerdo con lo establecido en la estipulación Primera, condición 6 de esta escritura (la de intereses de demora), o el que en su momento establezca la normativa vigente aplicable al presente préstamo". No fijan un tipo máximo. Entiendo que por principio de determinación hipotecaria tendrían que señalar un tipo máximo a efectos hipotecarios. Se plantea si puede inscribirse así.

Se apuntó por algunos compañeros la necesidad de fijar un tope máximo al interés de demora. Distinto sería si se hubiese fijado una cantidad global en garantía de los intereses de demora, ya que sabiendo el número de años garantizados, el cálculo del interés máximo sería una simple operación aritmética.

Otros compañeros entendieron que la referencia a tres veces el interés legal del dinero como límite máximo, sería suficiente.

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



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

## **1. INSTITUCIONAL**

- **Entra en vigor el nuevo Código de Conducta que refuerza las normas deontológicas para los miembros de la Comisión Europea**

La Comisión Europea ha adoptado formalmente el nuevo Código de Conducta para los miembros de la Comisión Europea anunciado por el presidente Juncker en su discurso sobre el Estado de la Unión. Previa consulta del Parlamento Europeo, el nuevo Código surte efecto a partir de su publicación, prosiguiendo el esfuerzo del presidente Juncker desde el principio de su mandato por lograr mayor transparencia.

Estas normas, modernizadas, fijan nuevas pautas para las normas éticas en Europa. El nuevo Código de Conducta va más allá de la anterior propuesta del presidente de ampliar el «periodo de incompatibilidad» de 18 meses a dos años, en el caso de los antiguos comisarios, y a tres años, en el del presidente de la Comisión, al establecer unas reglas más claras y un código deontológico más riguroso, e introduce mayor transparencia en una serie de aspectos. Crea, además, un Comité Independiente de Ética, con un estatuto reforzado, que sustituirá al actual Comité de Ética *ad hoc* para estrechar el control y asesorar sobre normas éticas.

Concretamente, el nuevo Código de conducta para los miembros de la Comisión presenta las mejoras siguientes:



- **Actividad posterior al cargo:** el nuevo Código de conducta **amplía el periodo de incompatibilidad** de los 18 meses actuales a dos años, en el caso de los antiguos comisarios, y a tres años, en el del presidente de la Comisión. Durante ese periodo, los antiguos miembros de la Comisión habrán de notificar a la Comisión su intención de asumir cualquier nueva función; además, estarán sujetos a restricciones en determinadas actividades, como las de representación de intereses ante miembros o personal de la Comisión.
- **Prevención de los conflictos de intereses:** Por primera vez, el nuevo Código de conducta ofrece una definición de los «conflictos de intereses» y fija el principio de que los comisarios no solo deben evitar las situaciones de conflicto de intereses, sino aquellas que puedan ser percibidas como tales.
- **Intereses financieros:** Se endurecerán también las normas aplicables a los intereses financieros de los comisarios, quienes tendrán que declarar toda inversión superior a 10 000 EUR, con independencia de si puede plantear conflicto de intereses o no.
- **Transparencia y obligación de rendir cuentas:** La información sobre los gastos de viaje de todos los comisarios se publicará cada dos meses. La primera de estas publicaciones está prevista para finales de febrero de 2018.
- **Aplicación de las normas:** Para la aplicación del Código, el Colegio de comisarios contará con la asistencia de un nuevo Comité Independiente de Ética, que ofrecerá asesoramiento sobre todas las cuestiones éticas y formulará recomendaciones relativas al Código. En caso de infracción del Código cuyo traslado al Tribunal de Justicia no esté justificado, la Comisión puede emitir una amonestación pública.
- **Posibilidad de que los Comisarios se presenten a las elecciones al Parlamento Europeo sin tener que pedir excedencia:** Aunque también forma parte del Código de Conducta modernizado, la propuesta del presidente Juncker de noviembre de 2016 será de aplicación en cuanto el Parlamento Europeo adopte el Acuerdo Marco actualizado entre el Parlamento Europeo y la Comisión. Está prevista una votación en el Parlamento Europeo el 7 de febrero.

**Próximos pasos:**

El nuevo Código de Conducta entra en vigor desde su publicación y es aplicable a todos los componentes actuales de la Comisión Juncker. Se espera que el 7 de febrero el Parlamento Europeo acuerde las nuevas disposiciones que permitan a los comisarios participar en las elecciones al Parlamento Europeo sin tener que pedir excedencia. A finales de febrero de 2018, la Comisión, por primera vez, publicará los detalles de todos los gastos de misión de los comisarios. La Comisión publicará informes anuales sobre la aplicación del Código.

Texto de la Decisión de la Comisión: [https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/code-of-conduct-for-commissioners-2018\\_en\\_0.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/code-of-conduct-for-commissioners-2018_en_0.pdf)

**2. AMPLIACIÓN**

- **Estrategia para los Balcanes Occidentales: la UE plantea nuevas iniciativas emblemáticas y el apoyo a las reformas en la región**

La Comisión ha adoptado una estrategia para «Una perspectiva de ampliación creíble y mayor compromiso de la UE en los Balcanes Occidentales» confirmando así el futuro europeo de la región como inversión geoestratégica en una Europa estable, fuerte y unida que está basada en valores comunes. La Estrategia detalla las prioridades y ámbitos de la **cooperación conjunta reforzada** y aborda los retos clave específicos a los que se enfrentan los Balcanes Occidentales, en particular la necesidad de **reformas fundamentales** y las **relaciones de buena vecindad**. Una **perspectiva de ampliación creíble** requiere esfuerzos sostenidos y reformas irreversibles. El **avance por la senda europea** es un objetivo y un **proceso basado en los méritos** que depende de los resultados concretos logrados por cada país.

La Comisión Europea ha anunciado **seis iniciativas emblemáticas**: medidas específicas que la UE llevará a cabo a lo largo de los próximos años para apoyar los esfuerzos de transformación de los Balcanes Occidentales en ámbitos de interés mutuo. Estas medidas van desde iniciativas para reforzar el Estado de Derecho, cooperación reforzada en materia de seguridad y migración mediante equipos de investigación conjunta y la Guardia Europea

de Fronteras y Costas, la ampliación de la Unión de la Energía de la UE a los Balcanes Occidentales o la reducción de las tarifas de itinerancia y el despliegue de la banda ancha en la región. La Estrategia también destaca la necesidad de que la UE esté preparada para acoger a nuevos miembros cuando estos cumplan los criterios.

### **Prioridad a las reformas convincentes y a la reconciliación**

A fin de cumplir los criterios de adhesión a la UE y en su propio interés, los Balcanes Occidentales deben implementar **reformas profundas** en ámbitos esenciales. Deben reforzarse de forma significativa el Estado de Derecho, los derechos fundamentales y la gobernanza. Las reformas judiciales, la lucha contra la corrupción y contra la delincuencia organizada y la reforma de la administración pública tienen que dar resultados reales, y debe reforzarse considerablemente el funcionamiento de las instituciones democráticas. Las reformas económicas deben continuar con fuerza para poder abordar las debilidades estructurales, la baja competitividad y la elevada tasa de desempleo.

Todos los países deben comprometerse de forma inequívoca, tanto de palabra como con los hechos, a superar la herencia del pasado, es decir, lograr la **reconciliación y resolver las cuestiones pendientes**, en particular los litigios fronterizos, antes de su adhesión a la Unión Europea. Debe existir un acuerdo de normalización de relaciones amplio y jurídicamente vinculante entre Serbia y Kosovo para que estos puedan avanzar en sus respectivas trayectorias europeas.

### **Seis iniciativas emblemáticas para apoyar la transformación de los Balcanes Occidentales**

La UE es ya el mayor donante e inversor en la región, así como el principal socio político de los Balcanes Occidentales. Asimismo, la UE es el mayor socio comercial de los países de la región, con un volumen comercial total en 2016 de 43 000 millones de euros anuales. La Comisión Europea establece **seis iniciativas emblemáticas** que reforzarán aún más nuestra cooperación en una serie de ámbitos y nuestro apoyo al proceso de transformación de los Balcanes Occidentales. Estas iniciativas emblemáticas se centran en ámbitos específicos de interés común: el Estado de Derecho, la seguridad y la migración, el

desarrollo socioeconómico, la conectividad del transporte y la energía, la agenda digital, la reconciliación y las relaciones de buena vecindad. Se prevén medidas concretas en estos ámbitos entre 2018 y 2020.

A fin de cumplir la Estrategia para los Balcanes Occidentales y apoyar una transición sin fisuras hacia la adhesión, es imprescindible una financiación adecuada. La Comisión Europea propone un aumento gradual de la financiación en el marco del Instrumento de Ayuda Preadhesión (IAP) hasta 2020, en la medida en que se puedan realizar reasignaciones dentro de la dotación existente. Solo en 2018, ya se prevén 1 070 millones de euros de la ayuda preadhesión para los Balcanes Occidentales, además de los casi 9 000 millones de euros del período 2007-2017.

### **Próximos pasos en la senda hacia la Unión Europea**

La política de ampliación de la UE debe formar parte de la estrategia más amplia para reforzar la Unión de aquí a 2025 fijada por el presidente Juncker en su discurso sobre el estado de la Unión de septiembre de 2017 y su Hoja de ruta hacia una sociedad de la Unión más unida, más fuerte y más democrática. Si bien **la UE podría tener más de 27 miembros**, para el conjunto de los Balcanes Occidentales la dinámica de seguir avanzando en las respectivas sendas hacia la UE se basa en sus propios méritos y se desarrolla a su propio ritmo, en función de los resultados concretos obtenidos. La Estrategia expone las medidas que deben adoptar **Montenegro y Serbia** para completar el proceso de adhesión con un horizonte de 2025. Aunque es posible que otros los alcancen, Montenegro y Serbia son los dos únicos países con los que ya están en curso las negociaciones de adhesión. Este horizonte dependerá, en última instancia, de una fuerte voluntad política, de la implantación de reformas efectivas y sostenidas, y de encontrar soluciones definitivas a los conflictos con los países vecinos.

**Albania** y la **Antigua República Yugoslava de Macedonia** están mostrando importantes progresos en su senda europea y la Comisión está dispuesta a preparar recomendaciones para abrir las negociaciones de adhesión, siempre que se cumplan los criterios. La Comisión comenzará a elaborar un dictamen sobre la solicitud de adhesión de **Bosnia y Herzegovina** tras recibir las respuestas íntegras y completas a su Cuestionario. Con un esfuerzo y compromiso sostenidos, Bosnia y Herzegovina podría convertirse en país candidato a la

adhesión. **Kosovo** tiene una oportunidad para lograr un progreso sostenible a través de la aplicación del Acuerdo de Estabilización y Asociación, así como de avanzar en la senda europea cuando las circunstancias objetivas lo permitan.

Texto Comunicación de la Comisión: [https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/communication-credible-enlargement-perspective-western-balkans\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/communication-credible-enlargement-perspective-western-balkans_en.pdf)

### 3. **CADENA DE BLOQUES**

- **La Comisión Europea pone en marcha el observatorio y foro de la cadena de bloques de la UE**

La Comisión europea acaba de presentar el observatorio y foro de la cadena de bloques de la UE con el apoyo del Parlamento Europeo.

El observatorio y foro de la cadena de bloques resaltarán las principales novedades de la tecnología de cadena de bloques, promoverá los agentes europeos y reforzará el compromiso europeo con las numerosas partes interesadas que intervienen en actividades de cadena de bloques.

Las tecnologías de cadena de bloques, que permiten almacenar bloques de información distribuidos por la red, se consideran un avance muy significativo, ya que garantizan niveles elevados de trazabilidad y seguridad en las transacciones económicas en línea. Se espera influyan en los servicios digitales y transformen los modelos de negocio en una amplia gama de sectores, como la asistencia sanitaria, los seguros, las finanzas, la energía, la logística, la gestión de los derechos de propiedad intelectual o la administración pública.

Los innovadores y emprendedores europeos ya ofrecen soluciones basadas en la cadena de bloques. Los principales agentes de los sectores tradicionales, como bancos, seguros, bolsas, logística o empresas están realizando proyectos piloto. Muchos Estados miembros han anunciado una serie de iniciativas que tienen como finalidad reforzar su uso de la tecnología de la cadena de bloques.

La Comisión Europea quiere basarse en las iniciativas existentes, garantizar que puedan funcionar allende las fronteras, consolidar los conocimientos especializados y hacer frente a los desafíos planteados por los nuevos paradigmas habilitados por la cadena de bloques (desintermediación, confianza, seguridad y trazabilidad mediante el diseño).

El observatorio y foro de la cadena de bloques de la UE desempeñará un papel activo en este ámbito, ayudando a Europa a aprovechar las nuevas oportunidades que ofrece la cadena de bloques, desarrollar competencias y mostrar su liderazgo en este ámbito. Recopilará información, efectuará un seguimiento y análisis de las tendencias, abordará los retos y examinará el potencial socioeconómico de las cadenas de bloques. Hará posible la cooperación transfronteriza en casos prácticos, reuniendo a los mejores expertos de Europa e impulsando un foro abierto para que los técnicos, los innovadores, los ciudadanos, las partes interesadas de la industria, los poderes públicos y los organismos reguladores y supervisores en el ámbito de la cadena de bloques puedan debatir y desarrollar nuevas ideas a fin de aprender, intervenir y aportar su contribución de manera abierta.

### **Contexto**

La Comisión Europea desea dar más visibilidad a los agentes de la cadena de bloques y basarse en las iniciativas existentes, consolidar los conocimientos especializados y abordar los desafíos planteados por los nuevos paradigmas habilitados por la cadena de bloques, apoyando a la industria europea, mejorando los procesos empresariales y haciendo posibles nuevos modelos de negocio. El observatorio y foro de la cadena de bloques de la UE surgió como proyecto piloto del Parlamento Europeo propuesto por uno de sus diputados, Jakob von Weizsäcker, y su finalidad es apoyar el trabajo de la Comisión en materia de tecnología financiera.

La tecnología financiera (*FinTech*) es una prioridad política de la Comisión Europea, ya que puede desempeñar y desempeñará un papel importante en la consecución de los objetivos relacionados con el desarrollo del mercado único, la unión bancaria, la unión de los mercados de capitales y los servicios financieros al por menor.

Reconociendo la transformación intersectorial en este ámbito, la Comisión creó en noviembre de 2016 un Grupo Operativo de Tecnología Financiera, que se basa en el

objetivo de la Comisión de desarrollar una estrategia global para dicha tecnología. La Comisión está trabajando actualmente en un Plan de acción en materia de tecnología financiera, que se presentará en la primavera.

Para más información: [Ficha informativa sobre la cadena de bloques](#)

#### **4. CONSUMIDORES**

- **Las empresas de medios sociales deben esforzarse más por cumplir plenamente las normas de la UE en materia de consumo**

Las empresas de medios sociales tienen que hacer más para cumplir la petición formulada por la Comisión Europea y las autoridades de consumo de los Estados miembros el pasado mes de marzo de que se ajustaran a la normativa de la UE en materia de consumo.

Se acaban de hacer públicos los cambios introducidos por Facebook, Twitter y Google+ para ajustar sus condiciones de servicio a las normas de protección de los consumidores de la UE.

Esos cambios beneficiarán de inmediato a los más de 250 000 consumidores de la UE que utilizan los medios sociales. Los consumidores de la UE no se verán obligados a renunciar a derechos inalienables tales como el de cancelar una compra en línea; podrán presentar sus reclamaciones en Europa y las plataformas asumirán su parte equitativa de responsabilidades hacia los consumidores de la UE, de forma similar a los prestatarios de servicios fuera de línea.

Mientras que las propuestas más recientes de Google parecen ajustarse a lo pedido por las autoridades de consumo, Facebook y, sobre todo, Twitter solo han resuelto en parte cuestiones tales como su responsabilidad y la manera en que informan a los usuarios acerca de la posible retirada de contenidos o la resolución de su contrato.

En lo que respecta al «procedimiento de notificación y acción» utilizado por las autoridades de protección de los consumidores para notificar y solicitar la supresión de contenidos ilegales, los cambios introducidos por algunas empresas son insuficientes. Mientras que



Google+ ha establecido un protocolo, con plazos, para tramitar las solicitudes, Facebook y Twitter solo han aceptado facilitar una dirección de correo electrónico específica que las autoridades nacionales pueden utilizar para notificar las infracciones, sin comprometerse a tramitar tales solicitudes en plazos concretos.

Las medidas ejecutivas se empezaron a aplicar en noviembre de 2016, a raíz de numerosas denuncias de consumidores que habían sufrido fraudes o estafas al usar esos sitios web, además de haber quedado sujetos a determinadas condiciones de servicio que no respetaban la legislación de la UE en materia de consumo.

Desde entonces, los operadores de redes sociales han acordado en concreto modificar lo siguiente:

- las condiciones de servicio que limitan o excluyen totalmente la responsabilidad de las redes sociales en relación con la prestación del servicio;
- las condiciones que exigen a los consumidores renunciar a los derechos inalienables de los consumidores de la UE, tales como el de cancelar una compra en línea;
- las condiciones que privan a los consumidores de su derecho a acudir a los órganos jurisdiccionales de su Estado miembro de residencia y disponen la aplicación del Derecho de California;
- la condición que exime a la plataforma de la obligación de señalar las comunicaciones comerciales y los contenidos patrocinados.

Las empresas se comprometieron a aplicar los cambios en sus condiciones de servicio en todas las versiones lingüísticas durante el primer trimestre de 2018.

### **Próximas etapas**

Como ya indicaba en su [Comunicación sobre la lucha contra los contenidos ilegales en línea](#) publicada en septiembre de 2017, la Comisión cuenta con que las plataformas en línea detecten, eliminen y prevengan de forma rápida y proactiva los contenidos ilegales en línea.

La Comisión está trabajando actualmente en las medidas consecutivas a esta Comunicación.

Las autoridades nacionales de consumo y la Comisión supervisarán la aplicación de los cambios prometidos y utilizarán activamente el procedimiento de notificación y acción facilitado por las empresas. Se centrarán en los contenidos comerciales ilegales relativos a suscripciones no deseadas y otros fraudes. Además, las autoridades podrán tomar medidas, incluidas medidas ejecutivas, cuando proceda.

La Comisión presentará en abril un «nuevo marco para los consumidores». Esta reforma se propone modernizar el Derecho vigente en materia de consumo y garantizar su adecuado cumplimiento.

165

# CRONICA TRIBUTARIA

2017

ESTUDIOS Y NOTAS  
DOCTRINA ADMINISTRATIVA  
JURISPRUDENCIA  
BIBLIOGRAFIA COMENTADA



INSTITUTO DE ESTUDIOS FISCALES

## *SUMARIO*

### **ESTUDIOS Y NOTAS**

- 7 CONTRERAS ROJAS, MARÍA JOSÉ y PINOCHET ABALOS, M<sup>a</sup> JESÚS: «Análisis comparado del impuesto chileno a las emisiones de contaminantes provenientes de fuentes fijas a la luz de la normativa española»
- 33 GARCÍA NOVOA, CÉSAR: «El actual contexto internacional y el principio de residencia en las rentas de actividades empresariales»
- 55 LITAGO LLEDÓ, ROSA: «Un nuevo modelo de relaciones entre los procedimientos tributarios y el proceso penal por delito fiscal»
- 101 PÉREZ BERNABEU, BEGOÑA: «La exención en el ICIO a favor de la Iglesia Católica como ayuda de Estado. La cuestionable base jurídica utilizada por el TJUE en su pronunciamiento»
- 127 RIBES RIBES, AURORA: «El tratamiento fiscal de las instituciones de inversión colectiva en el ámbito internacional»
- 165 SOTO BERNABEU, LAURA: «La declaración tributaria especial: una reflexión retrospectiva»

### **COMENTARIOS DE DOCTRINA ADMINISTRATIVA Y JURISPRUDENCIA**

- 195 HERNÁNDEZ GUIJARRO, FERNANDO: «Reserva de ley y el uso del Real Decreto-Ley: comentario a la STC 73/2017, de 8 de junio de 2017 (Pleno), dictada sobre la denominada amnistía fiscal aprobada por el Real Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo»

### **BIBLIOGRAFIA COMENTADA**

- 207 «Manual de Contabilidad de Entidades de Crédito»  
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO
- 210 «Tax Policy in MENA Countries: Looking Back and Forward» de Mario Mansour  
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO
- 213 «Sistemas tributarios de España y América Latina» de José María Pérez Zúñiga  
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO

- 217 «La comprobación de valores de bienes inmuebles en el ISD y en el ITP y AJD. Procedimiento de gestión y vías de oposición» de Miguel Ángel Luque Mateo  
Reseña de JOSÉ MIGUEL MARTÍN RODRÍGUEZ
- 220 «La nueva tributación tras la reforma fiscal» de varios autores  
Reseña de JESÚS RAMOS PRIETO

REVISTA ESPAÑOLA DE  
**DERECHO  
ADMINISTRATIVO**

Ayudas de Estado y «tax rulings»: el control de los acuerdos entre Administración y contribuyente desde el Derecho comunitario, *Gerardo García Álvarez*

Balance de la Ley de Memoria Histórica, *Mercedes Lafuente Benaches*

El acto administrativo transnacional en el Derecho Europeo del mercado interior, *Julia Ortega Bernardo*

Cambios del modelo retributivo de la generación renovable en España.  
La confianza del inversor frente al riesgo regulatorio, *Alejandro D. Leiva López*

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. 188**  
OCTUBRE-DICIEMBRE 2017



CIVITAS



THOMSON REUTERS

## SUMARIO

### ESTUDIOS

*GERARDO GARCÍA ÁLVAREZ*

LOS «TAX RULINGS» COMO AYUDA DE ESTADO: CONTROL COMUNITARIO DE LOS ACUERDOS ENTRE ADMINISTRACIÓN Y CONTRIBUYENTES .....	13
---	----

*M<sup>o</sup> MERCEDES LAFUENTE BENACHES*

BALANCE DE LA LEY DE MEMORIA HISTÓRICA .....	47
--	----

*JULIA ORTEGA BERNARDO*

EL ACTO ADMINISTRATIVO TRANSNACIONAL EN EL DERECHO EUROPEO DEL MERCADO INTERIOR .....	81
---	----

*ALEJANDRO D. LEIVA LÓPEZ*

CAMBIOS DE MODELO RETRIBUTIVO DE LA GENERACIÓN RENOVABLE EN ESPAÑA. LA CONFIANZA DEL INVERSOR FRENTE AL RIESGO REGULATORIO .....	125
--	-----

### JURISPRUDENCIA

*AGUSTÍN GARCÍA URETA*

ALCANCE TEMPORAL, MATERIAL Y LEGITIMADOR DE LA DIRECTIVA SOBRE RESPONSABILIDAD AMBIENTAL. COMENTARIO AL ASUNTO C-529/15, FOLK V. UNABHÄNGIGER VERWALTUNGSSENAT FÜR DIE STEIERMARK (SENTENCIA DEL TJUE DE 1 DE JUNIO DE 2017) .....	161
--	-----

*JOSÉ ANTONIO RAZQUIN LIZARRAGA*

EL INTERÉS CASACIONAL OBJETIVO SEGÚN EL TRIBUNAL SUPREMO .....	175
--	-----



## CRÓNICAS

*SANTIAGO GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ*

- LOS EFECTOS ULTRA PARTES DE LAS SENTENCIAS. ¿SENTIDO DEL ARTÍCULO 110 LJCA? ..... 203

*BELÉN MARINA JALVO*

- LA COBERTURA LEGAL DEL REGLAMENTO DE RÉGIMEN DISCIPLINARIO DE LOS FUNCIONARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO ..... 223

*M<sup>o</sup> ANTONIA ARIAS MARTÍNEZ, MARGARITA PARAJÓ CALVO*

- EL CARÁCTER TRANSVERSAL DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN LA NUEVA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO ..... 239

*MANUEL VÉLEZ FRAGA, XAVIER CODINA GARCÍA-ANDRADE*

- LAS SANCIONES POR VENDER A PÉRDIDA Y SU INCOMPATIBILIDAD CON EL DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA ..... 291

## BIBLIOGRAFÍA

*JAVIER GUILLÉN CARAMÉS*

- RECENSIÓN AL LIBRO «DERECHO ADMINISTRATIVO ECONÓMICO», DE JOSE CARLOS LAGUNA DE PAZ ..... 327

*MIRIAM CUETO PÉREZ*

- RECENSIÓN AL LIBRO «EL PATRIMONIO CULTURAL EN EUROPA Y LATINOAMÉRICA», DE F. LÓPEZ RAMÓN (COORD.) ..... 329

*ANA ISABEL PEIRÓ BAQUEDANO*

- RECENSIÓN DEL LIBRO «SERVICIOS DE INTERÉS GENERAL COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA Y SECTORES ESPECÍFICOS», DIRIGIDO POR VERA PARISIO, VICENÇ AGUADO I CUDOLÀ Y BELÉN NOGUERA DE LA MUELA ..... 335

- NORMAS DE PUBLICACIÓN ..... 351

REVISTA DE  
**DERECHO  
MERCANTIL**

**Los segundos veinticinco años de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional, *Rafael Illescas***

**La «CNUDMI»: Origen, funcionamiento y fines, *Manuel Olivencia***

**Retos y tendencias actuales en la interpretación de los textos de la «CNUDMI», *Pilar Perales***

**La Convención sobre cesión de créditos en el comercio internacional, *David Morán***

**La regulación del contrato de transporte internacional de mercancías parcialmente marítimo, *Tatiana Arroyo***

**La Convención de Naciones Unidas sobre comunicaciones electrónicas, *Agustín Madrid***

PRESIDENCIA  
**AURELIO MENÉNDEZ**  
DIRECCIÓN  
**ÁNGEL ROJO**  
DIRECCIÓN ADJUNTA  
**ALBERTO DÍAZ MORENO**  
SECRETARÍA  
**ALBERTO VAQUERIZO**

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

**NÚM. 306**  
OCTUBRE-DICIEMBRE 2017



CIVITAS



THOMSON REUTERS

## SUMARIO

### ESTUDIOS: CONMEMORACIÓN DEL 50º ANIVERSARIO DE LA COMISIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL DERECHO MERCANTIL INTERNACIONAL

*RAFAEL ILLESCAS ORTIZ*

LOS SEGUNDOS VEINTICINCO AÑOS DE LA COMISIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL DERECHO MERCANTIL INTERNACIONAL.....	15
--	----

*MANUEL OLIVENCIA*

LA CNUDMI: ORIGEN, FUNCIONAMIENTO Y FINES.....	33
--	----

*PILAR PERALES VICASILLAS*

RETOS Y TENDENCIAS ACTUALES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS TEXTOS DE LA CNUDMI.....	41
--	----

*DAVID MORÁN BOVIO*

LA CONVENCIÓN SOBRE CESIÓN DE CRÉDITOS EN EL COMERCIO INTERNACIONAL.....	77
--	----

*TATIANA ARROYO*

LA RELEVANCIA COMERCIAL DE LOS CONTRATOS PUERTA A PUERTA Y EL CONSENSO ALCANZADO EN LAS REGLAS DE ROTTERDAM CON LA REGULACIÓN DEL CONTRATO DE TRANSPORTE INTERNACIONAL DE MERCANCÍAS PARCIALMENTE MARÍTIMO .....	99
--	----

*AGUSTÍN MADRID PARRA*

LA CONVENCIÓN DE NACIONES UNIDAS SOBRE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (2005).....	135
--	-----

*MARTIN DOE RODRÍGUEZ, MILLICENT DOMÍNGUEZ JOHNSON*

EL PAPEL DE LA CNUDMI EN EL ARBITRAJE Y SUS NUEVOS RUMBOS .....	177
---	-----

## SELECCIÓN DE CONVENIOS, LEYES-MODELOS Y REGLAMENTOS DE LA «CNUDMI» DE LOS ÚLTIMOS 25 AÑOS

### SOBRE GARANTÍAS MOBILIARIAS

CONVENCIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA CESIÓN DE CRÉDITOS EN EL COMERCIO INTERNACIONAL (NUEVA YORK, 2001).....	199
LEY MODELO DE LA CNUDMI SOBRE GARANTÍAS MOBILIARIAS (2016).....	221

### SOBRE TRANSPORTE

CONVENIO DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE EL CONTRATO DE TRANSPORTE INTERNACIONAL DE MERCANCÍAS TOTAL O PARCIALMENTE MARÍTIMO (NUEVA YORK, 2008) ("REGLAS DE ROTTERDAM") .....	283
--	-----

### SOBRE COMERCIO ELECTRÓNICO

CONVENCIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA UTILIZACIÓN DE LAS COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS EN LOS CONTRATOS INTERNACIONALES (NUEVA YORK, 2005) .....	329
LEY MODELO DE LA CNUDMI SOBRE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS (2001).....	339
LEY MODELO DE LA CNUDMI SOBRE COMERCIO ELECTRÓNICO (1996) .....	345

### SOBRE INSOLVENCIA

LEY MODELO DE LA CNUDMI SOBRE LA INSOLVENCIA TRANSFRONTERIZA (1997) .....	355
---	-----

### SOBRE PAGOS INTERNACIONALES

CONVENCIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE GARANTÍAS INDEPENDIENTES Y CARTAS DE CRÉDITO CONTINGENTE (NUEVA YORK, 1995) .....	369
LEY MODELO DE LA CNUDMI SOBRE TRANSFERENCIAS INTERNACIONALES DE CRÉDITO (1992).....	379

### SOBRE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN COMERCIAL INTERNACIONAL

CONVENCIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE LA TRANSPARENCIA EN LOS ARBITRAJES ENTRE INVERSIONISTAS Y ESTADOS EN EL MARCO DE UN TRATADO (NUEVA YORK, 2014) ("CONVENCIÓN DE MAURICIO SOBRE LA TRANSPARENCIA") .....	393
LEY MODELO DE LA CNUDMI SOBRE ARBITRAJE COMERCIAL INTERNACIONAL DE 1985, CON ENMIENDAS ADOPTADAS EN 2006 .....	399
LEY MODELO DE LA CNUDMI SOBRE CONCILIACIÓN COMERCIAL INTERNACIONAL (2002).....	415
REGLAMENTO DE LA CNUDMI SOBRE LA TRANSPARENCIA EN LOS ARBITRAJES ENTRE INVERSIONISTAS Y ESTADOS EN EL MARCO DE UN TRATADO (FECHA DE ENTRADA EN VIGOR: 1.º DE ABRIL DE 2014) .....	421
REGLAMENTO DE ARBITRAJE DE LA CNUDMI (CON EL NUEVO ARTÍCULO 1, PÁRRAFO 4, APROBADO EN 2013).....	427

### SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS EN LÍNEA

NOTAS TÉCNICAS SOBRE RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS EN LÍNEA (2016).....	449
---	-----

## VARIA

*JOSEFINA BOQUERA*

LAS ENTIDADES ASESORAS DE VOTO PARA LA IMPLICACIÓN DE LOS SOCIOS EN LAS SOCIEDADES COTIZADAS SEGÚN LA DIRECTIVA 2017/828 ..... 459

*AITOR ZURIMENDI*

LA RECLAMACIÓN DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DE ILÍCITOS ANTICON-  
CURRENCIALES ..... 487

## JURISPRUDENCIA

*VICENTE CUÑAT, JOSEFINA BOQUERA, FRANCISCO GONZÁLEZ CASTILLA, RAFAEL MARIMÓN, (DI-  
RECTORES), GEMMA FAJARDO, NURIA LATORRE, ANA LOIS, ROCÍO MARTÍ LACALLE, JAUME MARTÍ  
MIRAVALLS, FELIPE PALAU, ISABEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, M.º JOSÉ VAÑO, JOSÉ CORBERA, MARÍA  
GÓMEZ SANTOS, ANDREW O'FLYNN, CARMEN RODILLA, F JAVIER VERCHER*

CRÓNICA DE JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO EN MATERIA MERCANTIL  
(ABRIL-JUNIO 2017) ..... 547

## BIBLIOGRAFÍA

### RECENSIONES

*LUIS ANTONIO VELASCO SAN PEDRO*

RECENSIÓN DEL LIBRO «HISTORIA DEL DERECHO MERCANTIL», DE CARLOS PETIT, CON  
PRÓLOGO DE MANUEL OLIVENCIA ..... 593

*JESÚS QUIJANO*

RECENSIÓN DEL LIBRO «LA RENUNCIA A LA ACCIÓN SOCIAL DE RESPONSABILIDAD»,  
DE ENRIQUE GANDÍA ..... 613

NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES ..... 621

# ANUARIO DE DERECHO CIVIL

TOMO LXX FASCÍCULO IV

Octubre-diciembre, 2017



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE JUSTICIA

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA  
Y PARA LAS ADMINISTRACIONES  
TERRITORIALES

**BOE** BOLETIN  
OFICIAL DEL  
ESTADO

## ÍNDICE DEL ANUARIO DE DERECHO CIVIL 2017, FASCÍCULO IV

Pág.

### Estudios monográficos

- M.º del Carmen GARCÍA GARNICA: «La guarda como medida de protección de menores y personas con discapacidad tras su reforma por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia» ..... 1375
- Marta PÉREZ ESCOLAR: «La necesaria renovación del Derecho de Fundaciones, ¿reforma o derogación de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre?»..... 1423
- Gonzalo SEVERIN FUSTER: «La nulidad absoluta en los *Principios Latinoamericanos de Derecho de los Contratos*. Sobre su inclusión en el texto y sus causas»..... 1483

### Estudios legislativos

- Verónica NEVADO CATALÁN: «El interés superior del menor maduro en situación de grave riesgo: entre la autonomía del paciente y el derecho a la vida»..... 1543

### Vida jurídica

- Beatriz GREGORACI FERNÁNDEZ: «Los Principios Latinoamericanos de Derecho de los Contratos. Una mirada desde el Derecho europeo, 11 y 12 de julio de 2017, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso (Chile)» ..... 1575

### Crónica de Legislación y Jurisprudencia de la Unión Europea

- Por Marta OTERO CRESPO..... 1613

### Bibliografía

#### REVISTAS EXTRANJERAS

- Por Remedios ARANDA RODRÍGUEZ, María del Rosario DÍAZ ROMERO, Alfredo FERRANTE, Martín GARCÍA-RIPOLL, Sebastián LÓPEZ MAZA, Alma M.º RODRÍGUEZ GUITIÁN..... 1703

### Jurisprudencia del Tribunal Constitucional

#### SENTENCIAS (AÑO 2016)

- Por Ramón CASAS VALLÉS, Antonio Ismael RUIZ ARRANZ, Ana María SANZ, Agustín SERRANO DE HARO, Roberto SIERRA GABARDA, Carles VENDRELL CERVANTES ..... 1735

### Jurisprudencia del Tribunal Supremo

#### SENTENCIAS

- A cargo de: Antonio CABANILLAS SÁNCHEZ; Colaboran: Ignacio DÍAZ DE LEZCANO, Nicolás DÍAZ DE LEZCANO, Gabriel GARCÍA CANTERO, Luis Alberto GODOY DOMÍNGUEZ, Sebastián LÓPEZ MAZA, Carlos ORTEGA MELIÁN, Antonio Ismael RUIZ ARRANZ, Isué VARGAS BRAND ..... 1789



# REVISTA DE DERECHO AGRARIO Y ALIMENTARIO



SEGUNDA ÉPOCA AÑO XXXIII N° 71

JULIO-DICIEMBRE 2017

ISSN: 0213-2915



# ÍNDICE

## ESTUDIOS

**La especial aplicación del derecho de la competencia a la producción y comercialización de productos agrícolas en el marco de la PAC**  
Pablo Amat Llombart.....7

**La génesis del Derecho agrario en Polonia desde la perspectiva de la experiencia europea**  
Roman Budzinowski.....29

**El derecho a la información de los consumidores de productos alimenticios y la protección de la salud**  
Esther González Hernández, Carmen Gallardo Pino,  
Visitación López-Miranda y Yolanda Santiuste.....47

**La auto-regulación del etiquetado de la lista de ingredientes en las bebidas alcohólicas: ¿Un aprobado justo para una asignatura pendiente?**  
Luis González Vaqué .....85

**La responsabilidad de los operadores económicos de alimentos frente al consumidor, por el incumplimiento de los deberes de información alimentaria**  
Carmen Jerez Delgado ..... 105

**La información alimentaria facilitada al consumidor online**  
Gema Velandrino Trigueros y Javier García Alonso..... 133

**El derecho de retención: ¿una garantía del arrendatario rústico por el crédito de mejoras?**  
Laura Zumaquero Gil..... 145

## REPERTORIO DE JURISPRUDENCIA

Fernando González Botija y Ana Isabel Berrocal Lanzarot..... 173

## REVISTA DE REVISTAS

Begoña González Acebes..... 185

## **EL CONSULTOR JURÍDICO**

Celia Miravalles Calleja..... 191

## **BIBLIOGRAFÍA**

### **El contrato territorial en la agricultura multifuncional**

Muñoz Amor, María Del Mar

*Por: Francisco Millán Salas*..... 195

### **Estudios de Derecho Alimentario en homenaje al**

**Dr. Carlos Barros Santos**

VV.AA. (Coord, Ballarín Morancho, Joaquina)

*Por: Ana Velasco Arranz*..... 197

### **Dependencia (long term care) y empleo en el Estado del bienestar**

VV.AA. (dir. Molero Marañón, M<sup>a</sup> Luisa)

*Por: Juan Ignacio del Valle de Joz* ..... 199

### **Tratado de Derecho Agrario**

AA.VV., (dir. Muñiz Espada, Esther y Amat Llombart, Pablo)

*Por: Laura Zumaquero Gil* ..... 203

### **Denominaciones de origen e Indicaciones Geográficas**

Montero García-Noblejas, M<sup>a</sup> Del Pilar

*Por: Isaac De La Villa Briongos*..... 207

### **El derecho de retención en el Código Civil Español**

Zumaquero Gil, Laura

*Por: Pablo Amat Llombart* ..... 209

## **NOTICIAS**

### **El Instituto de Derecho Agrario Internacional y Comparado:**

**Historia**

Alberto Germanò (Traducción de José M<sup>a</sup> De la Cuesta Sáenz) ..... 213

### **Crónica del XIII Congreso Nacional de Derecho Agrario**

Ana María Pérez Vallejo ..... 259



# REVISTA GENERAL DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA

III  
ÉPOCA

AÑO  
2017

N.º 4  
OCTUBRE-DICIEMBRE

*La Revista Jurídica más antigua de España y América Latina*

# ÍNDICE

Notas acerca de la confección política y jurídica de los arrendamientos urbanos. Crónica de un problema sin resolver Eugenio Pizarro Moreno	623
Sociedades capitalistas: conflicto de intereses, derecho de voto y deber de abstención Leopoldo José Porfirio Carpio	659
Personas, animales y androides Carlos Rogel Vide	681
El contrato de promesa en Cuba Raúl José Vega Cardona	695
Crónica de Legislación Jorge Ortega Doménech	727
Crónica de Legislación y Jurisprudencia de la Unión Europea María Bellido Barrionuevo Maitane Puente	755
Crónica de Actualidad Jurídica Luis Antonio Anguita Villanueva	769
Crónica de Jurisprudencia Constitucional Alicia Piñar Real	781
Índice de Voces Miguel L. Lacruz Mantecón	797

REVISTA CRITICA  
DE  
DERECHO  
INMOBILIARIO



Año XCIV • Enero-Febrero • Núm. 765

REVISTA CRÍTICA  
DE  
DERECHO INMOBILIARIO

FUNDADA EN 1925

por

**D. Jerónimo González Martínez**

Dedicada, en general, al estudio  
del Ordenamiento Civil y Mercantil,  
y especialmente al Régimen Hipotecario

---

Año XCIV • Enero-Febrero 2018 • Núm. 765

---

REVISTA BIMESTRAL





Todos los trabajos son originales.  
La Revista no se identifica necesariamente con las  
opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Dirección de la RCDI: Diego de León, 21.—28006 Madrid.—Tel. 91 270 17 62  
[www.revistacritica.es](http://www.revistacritica.es)  
[revista.critica@corpme.es](mailto:revista.critica@corpme.es)

© Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España  
I.S.S.N.: 0210-0444  
I.S.B.N.: 84-500-5636-5  
Depósito legal: M. 968-1958  
Marca Comunitaria N.º 013296281

Imprime: J. SAN JOSÉ, S. A.  
Manuel Tovar, 10 - 2.ª planta  
28034 Madrid

No está permitida la reproducción total o parcial de esta revista, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.

## **CONSEJO DE REDACCIÓN**

### **Presidente**

**Don Aurelio Menéndez Menéndez**  
Catedrático de Derecho Mercantil  
Universidad Autónoma de Madrid

### **Comisión ejecutiva**

**Doña María Emilia Adán García**  
Decana del Colegio de Registradores  
de la Propiedad y Mercantiles de España

**Don Francisco Javier Gómez Gállego**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil  
adscrito a la DGRN

**Don Manuel Ballesteros Alonso**  
Director del Servicio de Estudios  
del Colegio de Registradores  
de la Propiedad y Mercantiles de España

### **Consejero-Secretario de la Revista**

**Don Francisco Javier Gómez Gállego**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil  
adscrito a la DGRN

## Consejeros

**Don Eugenio Fernández Cabaleiro**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil

**Don Fernando Muñoz Cariñanos**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil

**Don José Manuel García García**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil

**Don Antonio Pau Pedrón**  
Ex Decano del Colegio de Registradores  
de la Propiedad y Mercantiles de España

**Don José Poveda Díaz**  
Ex Decano del Colegio de Registradores  
de la Propiedad y Mercantiles de España

**Don Juan Pablo Ruano Borrella**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil

**Don Joaquín Rams Albesa**  
Catedrático de Derecho Civil  
Universidad Complutense de Madrid

**Don Juan Sarmiento Ramos**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil

**Don Luis M.ª Cabello de los Cobos y Mancha**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil

**Don Carlos Lasarte Álvarez**  
Catedrático de Derecho Civil  
UNED Madrid

**Don Antonio Manuel Morales Moreno**  
Catedrático de Derecho Civil  
Universidad Autónoma de Madrid

**Don Ángel Rojo Fernández-Río**  
Catedrático de Derecho Mercantil  
Universidad Autónoma de Madrid

**Don Fernando Curiel Lorente**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil

**Don Francisco Javier Gómez Gállego**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil  
adscrito a la DGRN

**Don Juan María Díaz Fraile**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil  
adscrito a la DGRN

**Don Fernando Pedro  
Méndez González**  
Ex Decano del Colegio de  
Registradores de la Propiedad  
y Mercantiles de España

**Don Vicente Domínguez Calatayud**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil

**Don Celestino Pardo Núñez**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil

**Don Eugenio Rodríguez Cepeda**  
Ex Decano del Colegio de  
Registradores de la Propiedad  
y Mercantiles de España

**Don Juan José Pretel Serrano**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil

**Don Alfonso Candau Pérez**  
Ex Decano del Colegio de  
Registradores de la Propiedad y  
Mercantiles de España

**Don Luis Fernández del Pozo**  
Registrador de la Propiedad y Mercantil

**Don Cándido Paz-Ares Rodríguez**  
Catedrático de Derecho Mercantil  
Universidad Autónoma de Madrid

**Don Gonzalo Aguilera Anegón**  
Ex Decano del Colegio de Registradores  
de la Propiedad y Mercantiles  
de España

## Comité editorial

con funciones de evaluación externa

**Don Antonio Manuel Morales Moreno**  
Catedrático de Derecho Civil  
Universidad Autónoma de Madrid

**Don Vicente Guilarte Gutiérrez**  
Catedrático de Derecho Civil  
Universidad de Valladolid

**Don Fernando Pantaleón Prieto**  
Catedrático de Derecho Civil  
Universidad Autónoma de Madrid

**Don Guillermo Jiménez Sánchez**  
Catedrático de Derecho Mercantil  
Universidad de Sevilla

## SUMARIO / SUMMARY

	<u>Págs.</u>
GÓMEZ GÁLLIGO, Javier: «In Memoriam Excmo. Sr. D. Aurelio Menéndez Menéndez» .....	9
<b>ESTUDIOS / STUDIES</b>	
ARGELICH COMELLES, Cristina: «Promesas vacías o soluciones habitacionales: la expropiación temporal de viviendas vs. EDMOs» / <i>Empty promises or housing solutions: temporary expropriation of dwellings vs. EDMOs</i> .....	13
BALLESTEROS ALONSO, Manuel: «El Registro Mercantil Central: historia, régimen y Registros limítrofes»/ <i>The Central Commercial Register: its history, regulations and associated Registers</i> .....	63
GALLEGO FERNÁNDEZ, Luis Antonio: «Cadenas de bloques y Registros de derechos» / <i>Block chains and rights registers</i> .....	97
MORENO-TORRES HERRERA, María Luisa: «¿Son abusivas las cláusulas que imponen al consumidor el pago de los gastos notariales y registrales del préstamo hipotecario?» / <i>Are the contractual terms that oblige the consumer to pay the Notary and Land Registry fees in case of entering into a mortgage loan contract considered abusive?</i> .....	143
<b>DICTÁMENES Y NOTAS / LEGAL OPINIONS AND NOTES</b>	
ÁLVAREZ-SALA WALTHER, Juan: «Pasado y futuro del albaceazgo» / <i>Past and future of testamentary executor</i> .....	195

SAGRERA RULL, Jordi: «Consecuencias jurídicas del desistimiento anticipado por parte del arrendatario de un contrato de arrendamiento de inmueble urbano» / <i>Remedies to the early termination by the tenant of lease agreements of urban real estate properties</i> .....	211
--	-----

## **DERECHO COMPARADO / COMPARATIVE LAW**

PANAY CUYA, Max Adolfo: «El procedimiento de inscripción registral peruano como procedimiento administrativo especial» / <i>The peruvian registration procedure as a special administrative procedure</i> .....	239
---	-----

VILALTA NICUESA, Aura Esther: «La regulación europea de las plataformas de intermediarios digitales en la era de la economía colaborativa» / <i>The European Regulation of Online Intermediary Platforms in the Age of the Collaborative Economy</i> .....	275
--	-----

## **RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL / RESOLUTIONS OF DIRECTORATE OF NOTARIES AND REGISTRIES**

Resumen de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, coordinado por Juan José JURADO JURADO.....	333
---	-----

## **ESTUDIOS JURISPRUDENCIALES / JUDICIAL STUDIES**

### **1. DERECHO CIVIL:**

#### **1.1. Parte general:**

— «El curador del mayor: Un apoyo a la persona con modificación parcial de la capacidad» / <i>Curator: A support for the person with partial modification of the capacity</i> , por María Isabel DE LA IGLESIA MONJE .....	445
--	-----

#### **1.2. Derecho de familia:**

— «Los negocios fiduciarios ante los procedimientos de separación, divorcio y nulidad» / <i>Fiduciary business in the process of separation, divorce and nullity</i> , por Sergio TUDELA CHORDÁ .....	461
---	-----

1.3. Derechos reales:	
— «El alquiler vacacional como actividad molesta en la Comunidad de propietarios» / <i>Tourist activity as an annoying activity in the condominium</i> , por María GONI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA.....	496
1.4. Sucesiones:	
— «Revisión y análisis crítico sobre la libertad para testar y el Reglamento (UE) 650/2012, de 4 de julio» / <i>Review and analysis on freedom to test and the regulation (EU) 650/2012, 4th of July</i> , por Fernando CAROL ROSÉS .....	513
1.5. Obligaciones y Contratos:	
— «Desistimiento unilateral del contrato por el arrendatario y cláusula <i>rebus sic stantibus</i> » / <i>Unilateral termination of the contract by the tenant and «rebus sic stantibus» clause</i> , por Beatriz SÁENZ DE JUBERA HIGUERO..	533
1.6. Responsabilidad civil:	
— «Imperatividad del plazo de pago <i>ex</i> Ley de Morosidad, nulidad de su contravención con independencia del carácter abusivo, sin constituir acto propio su falta de impugnación» / <i>Mandatory nature of statutory period of payment ex Law on late payment, nullity of payment period longer than statutory one, control of unfair terms and lack of contesting the unfair term</i> , por Bárbara DE LA VEGA JUSTRIBÓ.....	549
1.7. Concursal:	
— «Las decisiones de los tribunales en torno a la clasificación de los créditos derivados de los préstamos participativos en el concurso de acreedores del prestatario» / <i>The decisions of the courts regarding the classification of claims arising from participative loans in the insolvency proceedings of the borrower</i> , por María Luisa SÁNCHEZ PAREDES .....	564
2. MERCANTIL	
— «La impugnación de acuerdos sociales. <i>Nemo venire contra factum proprium. Bona fides</i> » / <i>Challenging</i>	

	<i>corporate agreements. No one may set himself in contradiction to his own previous conduct. Good faith</i> , por Francisco REDONDO TRIGO .....	584
3.	URBANISMO: coordinado por el Despacho Jurídico y Urbanístico Laso & Asociados.	
	— «El carácter obligatorio de la inscripción del Proyecto de Compensación y la exigibilidad de su cumplimiento a las Juntas de Compensación» / <i>The compulsory registration of the Plot Re-division Project and its enforceability to the Compensation Board</i> , por Vicente LASO BAEZA .....	601
4.	DERECHO BANCARIO:	
	— «A vueltas con el artículo 90.1º.6 concursal. El enredo prendario del legislador» / <i>A laps with the article 90.1º.6 bankruptcy law. The pledgee tangle legislator</i> , por Abel B. VEIGA COPO .....	614

#### **ACTUALIDAD JURÍDICA / LEGAL NEWS**

Información de actividades .....	653
----------------------------------	-----

#### **RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS / BIBLIOGRAPHY INFORMATION**

«El contrato territorial para el desarrollo sostenible del medio rural», de Pablo AMAT LLOMBART, y Rita MONFORT PERIS, por Laura ZUMAQUERO GIL .....	659
«El derecho de retención en el Código Civil español», de Laura ZUMAQUERO GIL, por Begoña GONZÁLEZ ACEBES.....	663



REVISTA ESPAÑOLA DE

# Derecho del Trabajo

NÚM. 205 • ENERO 2018

DIRECTORES

ALFREDO MONTOYA MELGAR

ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO

IGNACIO GARCÍA-PERROTE ESCARTÍN

Las reformas urgentes del trabajo autónomo, *Alfredo Montoya Melgar*

El derecho del trabajo y su ciencia. Reflexiones actuales en una memoria a largo plazo, *M<sup>a</sup> Yolanda Sánchez-Urán Azaña*

Gestación por sustitución y derecho a prestaciones de seguridad social.

Razones para una regulación urgente, *Nancy Sirvent Hernández*

El delicado equilibrio entre la adecuación, la solidaridad y la sostenibilidad de las prestaciones sociales en Italia, *Antonio Preteroti*

La lucha contra el trabajo no declarado en el marco del derecho de la Unión Europea: la experiencia italiana del «voucher» entre flexibilidad y seguridad, *Giuseppina Pensabene Lioni*

Migraciones y trabajo invisible tienen nombre de mujer, *Belén del Mar López Insua*

El contrato de trabajo frente a los tratamientos de reproducción asistida: la fecundación *in vitro* y la gestación subrogada, *Miguel Basterra Hernández*

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



THOMSON REUTERS

**ARANZADI**

# SUMARIO

## EDITORIAL

ALFREDO MONTOYA MELGAR

LAS REFORMAS URGENTES DEL TRABAJO AUTÓNOMO .....	11
--	----

## ESTUDIOS

M<sup>o</sup> YOLANDA SÁNCHEZ-URÁN AZAÑA

EL DERECHO DEL TRABAJO Y SU CIENCIA. REFLEXIONES ACTUALES EN UNA MEMORIA A LARGO PLAZO.....	21
---	----

NANCY SIRVENT HERNÁNDEZ

GESTACIÓN POR SUSTITUCIÓN Y DERECHO A PRESTACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL. RAZONES PARA UNA REGULACIÓN URGENTE Gestation by substitution and right to Social Security benefits. Reasons for urgent regulation.....	69
--	----

ANTONIO PRETEROTI

EL DELICADO EQUILIBRIO ENTRE LA ADECUACIÓN, LA SOLIDARIDAD Y LA SOSTENIBILIDAD DE LAS PRESTACIONES SOCIALES EN ITALIA The delicate balance between the adequacy, solidarity and sustainability of social benefits in Italy.....	105
--	-----

GIUSEPPINA PENSABENE LIONTI

LA LUCHA CONTRA EL TRABAJO NO DECLARADO EN EL MARCO DEL DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA: LA EXPERIENCIA ITALIANA DEL «VOUCHER» ENTRE FLEXIBILIDAD Y SEGURIDAD The fight against labor in the undeclared work of European Union law: the italian experience of the «voucher» between flexibility and security.....	117
--	-----

BELÉN DEL MAR LÓPEZ INSUA

MIGRACIONES Y TRABAJO INVISIBLE TIENEN NOMBRE DE MUJER Migrations and invisible work have a woman's name .....	137
---	-----

MIGUEL BASTERRA HERNÁNDEZ

EL CONTRATO DE TRABAJO FRENTE A LOS TRATAMIENTOS DE REPRODUCCIÓN ASISTIDA: LA FECUNDACIÓN *IN VITRO* Y LA GESTACIÓN SUBROGADA

The work contract facing assisted reproduction techniques: in vitro fertilization and gestational surrogacy ..... 167

## LEGISLACIÓN

ROSARIO CRISTÓBAL RONCERO

RESEÑAS DE LEGISLACIÓN..... 199

## JURISPRUDENCIA

### I. DERECHOS DE LOS TRABAJADORES

#### A) PROVISIÓN DE PUESTOS

JOSÉ ANTONIO GONZÁLEZ MARTÍNEZ

EL ACCESO A LA PROVISIÓN DE PUESTOS: POSIBLE VULNERACIÓN, POR EL TRIBUNAL CALIFICADOR, DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIZACIÓN Y DE LOS PRINCIPIOS DE IGUALDAD, MÉRITO Y CAPACIDAD. SJS BURGOS, DE 26 DE ENERO DE 2016 (AS 2017, 491)

Access to the provision of posts: possible vulneration, by the qualifying court, of the principles of specialization and of the principle of equality, merit and capacity. SJS Burgos, January 26, 2016 (AS 2017, 491)..... 223

#### B) RECLAMACIÓN DE CANTIDADES

MIRIAM FERNÁNDEZ MINGO

RESPONSABILIDAD SOLIDARIA EN EL GRUPO LABORAL DE EMPRESAS. COMENTARIO A LA SENTENCIA NÚMERO 214/2016, DEL JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO 11 DE VALENCIA

Joint and several liability in the labor group of companies. Commentary on sentence number 214/2016, of the Social Court number 11 of Valencia..... 231

#### C) MODIFICACIÓN SUSTANCIAL

MARGARITA APILLUELO MARTÍN

COMENTARIO A LA SENTENCIA DEL JUZGADO DE LO SOCIAL N° 2 DE BARCELONA SOBRE MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DE CONDICIONES DE TRABAJO (PROV/2017/88972)

Comment to the Judgment of the Social Court No. 2 of Barcelona on substantial modification of working conditions ..... 241

## II. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

### A) EXTINCIÓN Y CONTRATACIÓN TEMPORAL

*PABLO PUENTE MARTÍNEZ*

EXTINCIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL TRAS UNA ENCADENACIÓN DE CONTRATOS DE OBRA O SERVICIO DETERMINADO SUJETOS A PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN UNIVERSITARIA

Termination of labour relation after a chaining of contracts for work or service associated to university research projects..... 251

*OLGA GARCÍA COCA*

CONTRATOS TEMPORALES Y FRAUDE DE LEY EN EL ÁMBITO PÚBLICO

Temporary contracts and law fraud in the public sector ..... 257

### B) DESPIDO Y CONTRATAS

*ROCÍO MARTÍN JIMÉNEZ*

DESPIDO IMPROCEDENTE EN SUPUESTO DE SUCESIÓN DE CONTRATAS

Unfair dismissal in the case of succession contracts. Discussion of the judgement num. 2400/2017 Tribunal Superior de Justicia Catalunya Sala Social  
Comentario a la sentencia núm. 2400/2017 Tribunal Superior de Justicia Catalunya Sala Social..... 265

### C) DESPIDO Y ENFERMEDAD

*EIDER LARRAZABAL ASTIGARRAGA*

DESPIDO POR ABSENTISMO (DERIVADO DE ENFERMEDAD) Y LESIÓN DEL DERECHO A LA INTEGRIDAD FÍSICA Y A LA SALUD: COMENTARIO A LA STSJ CATALUÑA 3 DE ABRIL 2017

Dismissal for absenteeism (derived from disease) and injury of the right to physical integrity and health: comment on STSJ Catalonia april 3, 2017 ..... 275

### D) DESPIDO E INEPTITUD SOBREVENIDA

*ANTONIO MEGÍAS BAS*

DESPIDO POR CAUSAS OBJETIVAS: INEPTITUD SOBREVENIDA

Dismissed for objective causes: supervening incompititude  
Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña núm. 3693/2017, de 28 de marzo de 2017 (AS 2016/2002)..... 283

## III. SENTENCIA DESTACADA

*MERCEDES LÓPEZ BALAGUER*

REVERSIÓN DE CONTRATA A LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CON RECUPERACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA ESENCIAL DEL SERVICIO: SSTS DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017 (REC. 2832, 2650, 2612, 2629/2016)

Reversion of contract to the Public Administration with recovery of the essential infrastructure of the service: SSTS de 19 de septiembre de 2017 (Rec. 2832, 2650, 2612, 2629/2016)..... 291

## BIBLIOGRAFÍA

### I. RECESIONES BIBLIOGRÁFICAS

*JUAN GORELLI HERNÁNDEZ*

RECENSIÓN DEL LIBRO «LAS CIEN ALMAS DEL CONTRATO DE TRABAJO» DE ANTONIO OJEDA AVILÉS..... 309

*EDUARDO ROJO TORRECILLA*

RECENSIÓN A LA OBRA DE C. MOLINA NAVARRETE: EL NUEVO ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES A LA LUZ DE LA JURISPRUDENCIA COMUNITARIA, ED. WOLTERS KLUWER, MADRID, 2017 ..... 317

### II. INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA

*CAROLINA SAN MARTÍN MAZZUCCONI*

INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA..... 325

NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES..... 331