

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. 54 (3ª Época) • JUNIO 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

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Cataluña

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

IV. NORMAS

B.O.E

01 Cortes Generales. (C.G.)

02 Jefatura del Estado. (J.E.)

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.)

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

13 Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación.(M.AA.EE. y C.)

- 14 Ministerio de Fomento. (M.F.)
- 17 Ministerio del Interior. (M.I.)
- 19 Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. (M.E.,T. y A.D.)
- 21 Ministerio de Defensa. (M.D.)
- 22 Banco de España. (B.E.)
- 25 Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad. (PCI)
- 26 Ministerio de Política Territorial y Función Pública. (TFP)
- 28 Ministerio de Hacienda. (HAC)
- 29 Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social. (TMS)
- 30 Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación. (AUC)
- 31 Ministerio de Cultura y Deporte. (CUD)
- 34 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. (APA)
- 35 Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social. (SCB)
- 36 Ministerio para la Transición Ecológica. (TEC)

CC.AA

Andalucía

Aragón

Baleares

Cantabria

Castilla-La Mancha

Extremadura

Comunidad de Madrid

Región de Murcia

Comunidad Foral de Navarra

Comunidad Valenciana

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

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad. *(Resumen de las mismas 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)*

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)*

2.1 Sentencias Sala de lo Contencioso. *(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

- **LEY** 4/2018, de 11 de junio, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7832.pdf>

- **LEY** 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7833.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de junio de 2018, conjunta de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se modifica la de 13 de octubre de 2016, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la participación por vía telemática en procedimientos de enajenación de bienes a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7835.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 30 de mayo de 2018, de la Secretaría General para la Justicia, por la que se nombran Registradores y Registradoras de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para ocupar plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<http://www.juntadeandalucia.es/>

- **ORDEN** 2/2018, de 1 de junio, de la Consejera de Justicia, por la que se nombran Registradores de la Propiedad con destino en el territorio de la Comunidad de Madrid.

<http://www.bocm.es/>

- **NOMBRAMIENTOS. ACUERDO** de 12/06/2018, del Consejo de Gobierno, por el que se nombran registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles para plazas radicadas en el territorio de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha.

<http://docm.castillalamancha.es/>

- **ORDEN PRE/1040/2018**, de 7 de junio, por la que se nombran Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, en virtud de resolución de adjudicación de Registros Vacantes.

<http://www.boa.aragon.es/>

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Cataluña

RESUMEN CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO 21 DE MARZO 2018

- 1.- En el registro existe una finca registral con la siguiente descripción. Dos casas de planta baja y piso, con cubierta de tejado...
- 2.- Expropiación de terreno de cabida superior en un 10% a la cabida registral.
- 3.- Se plantea la necesidad de licencia para el cambio de uso de estudio a vivienda en Barcelona.
- 4.- Cancelación del derecho de uso a la vivienda familiar atribuido en procedimiento de divorcio en caso de fallecer el progenitor titular.
- 5.- Inscrito en el registro una cláusula fideicomisaria en que se atribuye la nuda propiedad al heredero a y se lega el usufructo a b, dispone el testador que fallecido b el bien pasará en pleno dominio a los herederos de b. Admisibilidad de esta cláusula.
- 6.- Comentarios a las RDGRN de 26 de junio 2017, 11 de diciembre de 2017 y 19 de febrero de 2018 sobre inscribibilidad de una escritura de cancelación de hipoteca.

RESUMEN CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO 3 DE MAYO 2018

- 1.- En una reparcelación en que las fincas de resultado se adjudican a la administración actuante, como patrimoniales, se pone la afección pero luego se solicita la cancelación por confusión de derechos. ¿es posible?.
- 2.- Escritura de división horizontal por parcelas. la cuestión es si se puede constituir una división horizontal por parcelas (del ccataluña) sobre una única finca, y en caso de que se pueda, determinar si es posible que el suelo se configure como un elemento común sobre el cual se distinguen dos partes cuyo uso exclusivo se atribuye a distintas personas.
- 3.- Inscribibilidad de pactos sucesorios en los que el favorecido no comparece al otorgamiento.
- 4.- Posibilidad de admitir partición en la que los prelegatarios, que son todos los herederos, afirman que el

testamento padecía imprecisiones y equivocaciones y se adjudican los bienes prelegados en forma distinta a la establecida por la testadora.

5.- Venta de finca entre sociedades en la que el precio se paga “mediante compensación de créditos”.

RESUMEN CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO 17 DE MAYO 2018

1.- ¿Cuál sería el régimen jurídico de aplicación a las enajenaciones de bienes de una persona sujeta a tutela por patria potestad prorrogada, el de la tutela o el de la patria potestad?.

2.- Se otorgan dos números correlativos de protocolo, el primero es una compraventa normal de un solar edificable (aunque en la realidad hay una construcción de planta baja) (ya inscrita) y, en el segundo, los vendedores y compradores de la primera realizan las siguientes operaciones jurídicas: Segregación, agregación, constitución de servidumbre de luces y permuta de servidumbre por porción segregada.

3.- Plazo de expedición de las certificaciones de dominio y cargas.

4.- Adición de una planta y unas terrazas a la descripción del ático de un edificio en régimen de propiedad horizontal con consentimiento de la comunidad de propietarios.

5.- Préstamo hipotecario con sociedad acreedora por importe de 37500 euros, de los cuales únicamente se entregan 10440 euros y se protocolizan los cheques, el resto es retenido.

6.- Proyecto de reparcelación.

7.- Se trata de una comunidad de propiedad horizontal en la que una de las plantas era un local que en su origen era unas galerías comerciales, donde cada una de las tiendas constituía un departamento privativo, pero contando con una zona de paso y acceso común a dichas paradas, cuya superficie no está determinada en el título constitutivo de la PH.

8.- Segregación y agrupación de parte de un departamento privativo a otro departamento perteneciente a una ph colindante, con distinción de cuotas recayentes sobre las respectivas ph.

9.- Existe una servidumbre de paso constituida entre dos fincas que han sufrido múltiples modificaciones de entidades hipotecarias.

10.- Se presenta una escritura de modificación de hipoteca en la que se incluye el pacto de ejecución de la misma mediante el procedimiento extrajudicial que no constaba previamente inscrito. ¿es necesario el consentimiento de los acreedores posteriores?.



Casos prácticos marzo y mayo Cataluña.pdf

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

1.- **OBRA NUEVA.** Notificaciones registrales. Notificación a la Comunidad Autónoma correspondiente. ¿Procede notificar también al Ayuntamiento pertinente toda declaración de obra nueva, sea o no “antigua”?.

2.- **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE. EXPEDIENTE DEL ARTÍCULO 201 LH.** Notificaciones a colindantes. Oposición de algunos a la georreferenciación, no tenida en cuenta por el notario autorizante por considerar que no han sido presentadas por el conducto adecuado. Calificación del registrador.

3.- **HERENCIA.** Carga o modo testamentario, y no condición, impuesta por el causante a una de sus hijas instituida heredera, “con la obligación y carga de procurar alimentos para su hermana incapacitada, en los términos que resultan de su testamento.

4.- **COMPRAVENTA CON CONDICIÓN RESOLUTORIA** en garantía del precio aplazado distribuido entre las fincas vendidas, en la que se pactó como título suficiente para cancelar dicha condición el acta notarial en la que se acredite estar en su poder el documento bancario de la entidad en que se hubiese domiciliado el pago, pero sin indicación de cuenta bancaria alguna de domiciliación. ¿Es posible la cancelación?.



Casos prácticos junio Madrid.pdf

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

1.- Derecho de transmisión artículo 1.006 Código Civil.

2.- Elevación a público de contrato verbal de compraventa.

3.- Bienes que puede adjudicarse el viudo comisario en base al artículo 35 de la ley de derecho civil vasco.

4.- Hechos: Sentencia del juzgado de 11 de julio de 2017, que es firme, por la que se declara la extinción del condominio de dos fincas registrales, se declara su indivisibilidad y se ordena su venta en pública subasta ordenando que se distribuya el precio obtenido por mitades entre los dos copropietarios.

5.- Determinación de la naturaleza del acto denominado como extinción de proindiviso, en virtud del cual de 5 condueños se pasan a 2, y su influencia en caso de que los mismos estén casados en gananciales.

6.- Se presenta un mandamiento de embargo dictado en procedimiento de ejecución iniciado en vida del deudor, pero que ha fallecido, y que por sucesión procesal se sigue contra sus herederos y la cónyuge viuda, ya que el bien era ganancial. ¿qué ha de pedirse para poder practicar la anotación?.



Casos prácticos mayo País Vasco.pdf

1.- Se presenta en el Registro escritura de segregación de finca en régimen de propiedad horizontal, haciéndose

constar un defecto de cabida de las mismas, pretendiendo que se trate como una rectificación de cabida.

2.- Se presenta una reparcelación en la que los aprovechamientos monetizables están pendientes de pago. Como ello es una mera obligación ¿Qué tratamiento debe dárseles registralmente?

3.- Sobre una garaje se constituye hipoteca, posteriormente es objeto de segregación trasladándose la hipoteca sobre ambas fincas sin que se distribuya entre ellas la responsabilidad hipotecaria. Una de ellas es vendida con la carga arrastrada. Ahora se presenta una cancelación en al que se dice que la deuda está pagada en parte y se solicita la cancelación de la hipoteca sobre una de las fincas.

4.- Cuestiones diversas sobre expropiaciones forzosas.

5.- Se presenta una venta en la que la compradora somete el otorgamiento de su consentimiento a la condición esencial de que la finca le sea entregada libre de los arrendatarios u ocupantes que actualmente existen en la finca antes del 13 de julio de 2018. La entrega de la posesión y pago del precio tendrá lugar mediante un acta notarial que además de reflejar el cumplimiento de tal circunstancia cumpla otra serie de requisitos adicionales.



Casos prácticos junio País Vasco.pdf

IV. NORMAS

B.O.E

01 Cortes Generales. (C.G.)

- **REFORMA DEL REGLAMENTO** del Congreso de los Diputados, por la que se modifica el artículo 46.1.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/28/pdfs/BOE-A-2018-8846.pdf>

- **REFORMA DEL REGLAMENTO** del Senado por la que se modifica el artículo 49.2.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/28/pdfs/BOE-A-2018-8847.pdf>

02 Jefatura del Estado. (J.E.)

- **INSTRUMENTO DE RATIFICACIÓN** del Segundo Protocolo Adicional al Convenio europeo de asistencia judicial en materia penal, hecho en Estrasburgo el 8 de noviembre de 2001.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/01/pdfs/BOE-A-2018-7292.pdf>

- **REAL DECRETO** 354/2018, de 1 de junio, por el que se nombra Presidente del Gobierno a don Pedro Sánchez Pérez-Castejón.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/02/pdfs/BOE-A-2018-7400.pdf>

- **LEY** 3/2018, de 11 de junio, por la que se modifica la Ley 23/2014, de 20 de noviembre, de reconocimiento mutuo de resoluciones penales en la Unión Europea, para regular la Orden Europea de Investigación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7831.pdf>

- **LEY** 4/2018, de 11 de junio, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7832.pdf>

- **LEY** 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7833.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 4/2018, de 22 de junio, por el que se concreta, con carácter urgente, el régimen jurídico aplicable a la designación del Consejo de Administración de la Corporación RTVE y de su Presidente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/23/pdfs/BOE-A-2018-8577.pdf>

- **REAL DECRETO** 416/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Vocal del Consejo General del Poder Judicial a propuesta del Senado a don José Antonio Ballesteros Pascual.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/23/pdfs/BOE-A-2018-8581.pdf>

03 Presidencia del Gobierno. (P.G.)

- **REAL DECRETO** 352/2018, de 1 de junio, por el que se declara el cese de los miembros del Gobierno.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/02/pdfs/BOE-A-2018-7401.pdf>

- **REAL DECRETO** 353/2018, de 1 de junio, por el que se declara el cese de don Mariano Rajoy Brey como Presidente del Gobierno.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/02/pdfs/BOE-A-2018-7402.pdf>

- **REAL DECRETO** 355/2018, de 6 de junio, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/07/pdfs/BOE-A-2018-7575.pdf>
- **REAL DECRETO** 356/2018, de 6 de junio, por el que se nombra Vicepresidenta del Gobierno a doña María del Carmen Calvo Poyato.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/07/pdfs/BOE-A-2018-7576.pdf>
- **REAL DECRETO** 357/2018, de 6 de junio, por el que se nombran Ministros del Gobierno.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/07/pdfs/BOE-A-2018-7577.pdf>
- **REAL DECRETO** 358/2018, de 6 de junio, por el que se dispone que doña María Isabel Celaá Diéguez, Ministra de Educación y Formación Profesional, asuma las funciones de Portavoz del Gobierno.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/07/pdfs/BOE-A-2018-7578.pdf>
- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL REAL DECRETO** 357/2018, de 6 de junio, por el que se nombran Ministros del Gobierno.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7647.pdf>
- **REAL DECRETO** 360/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de don José Luis Ayllón Manso como Director del Gabinete de la Presidencia del Gobierno.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7707.pdf>
- **REAL DECRETO** 361/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de doña Carmen Martínez Castro como Secretaria de Estado de Comunicación.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7708.pdf>
- **REAL DECRETO** 362/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de doña Cristina Ysasi-Ysasmendi Pemán como Directora Adjunta del Gabinete de la Presidencia del Gobierno.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7709.pdf>
- **REAL DECRETO** 363/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de doña María Rosario Pablos López como Secretaria General de la Presidencia del Gobierno.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7710.pdf>
- **REAL DECRETO** 364/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de doña Valle Ordóñez Carvajal como Coordinadora para asuntos relacionados con la Presidencia del Gobierno.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7711.pdf>
- **REAL DECRETO** 365/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Director del Gabinete de la Presidencia del Gobierno a don Iván Redondo Bacaicoa.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7712.pdf>
- **REAL DECRETO** 366/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Secretario de Estado de Comunicación a don Miguel Ángel Oliver Fernández.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7713.pdf>
- **REAL DECRETO** 367/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Secretario General de la Presidencia del Gobierno a don Félix Bolaños García.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7714.pdf>
- **REAL DECRETO** 419/2018, de 18 de junio, por el que se reestructura la Presidencia del Gobierno.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/19/pdfs/BOE-A-2018-8154.pdf>
- **REAL DECRETO** 593/2018, de 21 de junio, por el que se declara el cese de don Julián Sánchez Melgar como Fiscal General del Estado.
<https://www.boe.es/boe/dias/2018/06/22/pdfs/BOE-A-2018-8504.pdf>
- **REAL DECRETO** 594/2018, de 22 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1886/2011, de 30 de diciembre, por el que se establecen las Comisiones Delegadas del Gobierno.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/23/pdfs/BOE-A-2018-8578.pdf>

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

- **REAL DECRETO** 337/2018, de 25 de mayo, sobre los requisitos aplicables a las previsiones macroeconómicas y presupuestarias.
<https://www.boe.es/boe/dias/2018/06/22/pdfs/BOE-A-2018-8503.pdf>

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

- **ACUERDO** de 27 de junio de 2018, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye a determinados juzgados, con competencia territorial indicada para cada uno de los casos, para que de manera exclusiva y excluyente, conozcan de la materia relativa a las acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/28/pdfs/BOE-A-2018-8907.pdf>

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

- **RESOLUCIÓN** de 23 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de vehículos, con letras de identificación F-FC-L, para ser utilizado por FCE Bank, plc, Sucursal en España.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/06/pdfs/BOE-A-2018-7550.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 25 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles, letras de identificación R-AELR, para ser utilizado por la Asociación Española de Leasing y Renting.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7667.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 28 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba un modelo de cláusula convencional de cancelación de reservas de dominio para pactar en los contratos de financiación a comprador de bienes muebles y se modifican los modelos f de contrato de financiación a comprador de bienes muebles y el modelo a-v.2 de compraventa a plazos de bienes muebles de utilización general, aprobados mediante Resolución de 21 de febrero de 2017.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7668.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN** JUS/319/2018, de 21 de marzo, por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/11/pdfs/BOE-A-2018-7771.pdf>

- **REAL DECRETO** 475/2018, de 18 de junio, por el que se dispone el cese de doña Carmen Sánchez-Cortés Martín como Secretaria de Estado de Justicia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/19/pdfs/BOE-A-2018-8217.pdf>

- **REAL DECRETO** 476/2018, de 18 de junio, por el que se dispone el cese de doña Áurea Roldán Martín como Subsecretaria de Justicia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/19/pdfs/BOE-A-2018-8218.pdf>

- **REAL DECRETO** 477/2018, de 18 de junio, por el que se dispone el cese de don Javier Herrera García-Canturri como Director General de Cooperación Jurídica Internacional y Relaciones con las Confesiones.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/19/pdfs/BOE-A-2018-8219.pdf>

- **REAL DECRETO** 478/2018, de 18 de junio, por el que se dispone el cese de doña María Pilar Ponce Velasco como Directora del Gabinete del Ministro de Justicia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/19/pdfs/BOE-A-2018-8220.pdf>

- **REAL DECRETO** 479/2018, de 18 de junio, por el que se nombra Secretario de Estado de Justicia a don Manuel-Jesús Dolz Lago.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/19/pdfs/BOE-A-2018-8221.pdf>

- **REAL DECRETO** 480/2018, de 18 de junio, por el que se nombra Subsecretaria de Justicia a doña Cristina Latorre Sancho.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/19/pdfs/BOE-A-2018-8222.pdf>

- **REAL DECRETO** 481/2018, de 18 de junio, por el que se nombra Directora General de Cooperación Jurídica Internacional y Relaciones con las Confesiones a doña Ana Gallego Torres.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/19/pdfs/BOE-A-2018-8223.pdf>

- **REAL DECRETO** 482/2018, de 18 de junio, por el que se nombra Director del Gabinete de la Ministra de Justicia a don Borja Salvador Sastre Mata.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/19/pdfs/BOE-A-2018-8224.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 13 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso para la provisión de notarías vacantes, convocado por Resolución de 25 de abril de 2018, y se dispone su publicación y comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/06/22/pdfs/BOE-A-2018-8507.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 20 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se nombra Notario Archivero de Protocolos del Distrito Notarial de Córdoba, perteneciente al Ilustre Colegio Notarial

de Andalucía, al notario de dicha localidad, don Fernando María Gari Munsuri.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/27/pdfs/BOE-A-2018-8798.pdf>

- **REAL DECRETO** 607/2018, de 22 de junio, por el que se dispone el cese de don Joaquín Delgado Martín como Director General de Relaciones con la Administración de Justicia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/23/pdfs/BOE-A-2018-8592.pdf>

- **REAL DECRETO** 609/2018, de 22 de junio, por el que se nombra Directora General de Relaciones con la Administración de Justicia a doña Esmeralda Rasillo López.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/23/pdfs/BOE-A-2018-8594.pdf>

- **REAL DECRETO** 713/2018, de 29 de junio, por el que se dispone el cese de don Antonio Dorado Picón como Secretario General de la Administración de Justicia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/30/pdfs/BOE-A-2018-9041.pdf>

- **REAL DECRETO** 716/2018, de 29 de junio, por el que se nombra Abogada General del Estado-Directora del Servicio Jurídico del Estado a doña Consuelo Castro Rey.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/30/pdfs/BOE-A-2018-9044.pdf>

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

- **RESOLUCIÓN** de 4 de junio 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/2018/06/06/pdfs/BOE-A-2018-7558.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de junio 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/2018/06/06/pdfs/BOE-A-2018-7559.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 28 de mayo de 2018, conjunta de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y de la Intervención General de la Administración del Estado, por la que se modifica la de 27 de marzo de 2018, por la que se regula el procedimiento para la realización del pago de las cotizaciones a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/06/pdfs/BOE-A-2018-7509.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 24 de mayo de 2018, del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica el plazo de ingreso en periodo voluntario de los recibos del Impuesto sobre Actividades Económicas del ejercicio 2018 relativos a las cuotas nacionales y provinciales y se establece el lugar de pago de dichas cuotas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7638.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 30 de mayo de 2018, de la Secretaría General de Financiación Autonómica y Local, por la que se habilita el sistema para la solicitud y gestión por vía telemática de las compensaciones por la pérdida de recaudación de entidades locales derivada de los beneficios fiscales en las cuotas del Impuesto de Actividades Económicas establecidos en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/11/pdfs/BOE-A-2018-7772.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de junio de 2018, conjunta de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se modifica la de 13 de octubre de 2016, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la participación por vía telemática en procedimientos de enajenación de bienes a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7835.pdf>

13 Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación.(M.AA.EE. y C.)

- **MEDIDAS** del Tratado Antártico adoptadas en la XL Reunión Consultiva de dicho Tratado, celebrada en Pekín del 23 de mayo al 1 de junio de 2017: Medida 1 (2017), Medida 2 (2017), Medida 3 (2017), Medida 4 (2017), Medida 5 (2017), Medida 6 (2017), Medida 7 (2017), Medida 8 (2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/01/pdfs/BOE-A-2018-7293.pdf>

14 Ministerio de Fomento. (M.F.)

- **REAL DECRETO** 695/2018, de 29 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 664/2015, de 17 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Circulación Ferroviaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/30/pdfs/BOE-A-2018-9029.pdf>

17 Ministerio del Interior. (M.I.)

- **REAL DECRETO** 384/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de don Francisco Luis Pérez Guerrero

como Director del Gabinete del Ministro del Interior.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7731.pdf>

- **REAL DECRETO** 385/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Director del Gabinete del Ministro del Interior a don Rafael Pérez Ruiz.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7732.pdf>

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

- **RESOLUCIÓN** de 1 de junio de 2018, de la Subsecretaría, por la que se resuelve la convocatoria de libre designación, efectuada por Resolución de 26 de abril de 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7733.pdf>

21 Ministerio de Defensa. (M.D.)

- **REAL DECRETO** 374/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de don Agustín Conde Bajén como Secretario de Estado de Defensa.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7720.pdf>

- **REAL DECRETO** 375/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Secretario de Estado de Defensa a don Ángel Olivares Ramírez.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7721.pdf>

22 Banco de España. (B.E.)

- **RESOLUCIÓN** de 1 de junio 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/2018/06/02/pdfs/BOE-A-2018-7430.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 1 de junio de 2018, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/02/pdfs/BOE-A-2018-7431.pdf>

25 Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad. (PCI)

- **REAL DECRETO** 387/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de don Rubén Moreno Palanques como Secretario de Estado de Relaciones con las Cortes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7735.pdf>

- **REAL DECRETO** 388/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de don José María Jover Gómez-Ferrer como Subsecretario de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7736.pdf>

- **REAL DECRETO** 389/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de doña María González Pico como Directora del Gabinete de la Vicepresidenta del Gobierno.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7737.pdf>

- **REAL DECRETO** 390/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de doña Teresa Kuchkovsky Jiménez como Directora del Gabinete Adjunta de la Vicepresidenta del Gobierno.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7738.pdf>

- **REAL DECRETO** 391/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Secretario de Estado de Relaciones con las Cortes a don José Antonio Montilla Martos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7739.pdf>

- **REAL DECRETO** 392/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Secretaria de Estado de Igualdad a doña Soledad Murillo de la Vega.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7740.pdf>

- **REAL DECRETO** 393/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Subsecretario de la Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad a don Antonio Hidalgo López.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7741.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 11 de junio de 2018, de la Subsecretaría, por la que se modifica el anexo del Acuerdo del Consejo de Ministros de 21 de diciembre de 2001, por el que se dispone la numeración de las órdenes ministeriales que se publican en el "Boletín Oficial del Estado".

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/13/pdfs/BOE-A-2018-7916.pdf>

26 Ministerio de Política Territorial y Función Pública. (TFP)

- **REAL DECRETO** 359/2018, de 8 de junio, por el que se crean Subsecretarías en los departamentos ministeriales.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7705.pdf>
- **REAL DECRETO** 394/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Director del Gabinete de la Ministra de Política Territorial y Función Pública a don Eduardo Roig Molés.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7742.pdf>
- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL REAL DECRETO** 359/2018, de 8 de junio, por el que se crean Subsecretarías en los departamentos ministeriales.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7836.pdf>
- **REAL DECRETO** 420/2018, de 18 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 531/2017, de 26 de mayo, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad; se modifica el Real Decreto 424/2016, de 11 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales; y se modifican los Estatutos de entidades del Departamento que tienen la condición de medio propio para adaptar su denominación a lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/19/pdfs/BOE-A-2018-8155.pdf>
- **REAL DECRETO** 595/2018, de 22 de junio, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/23/pdfs/BOE-A-2018-8580.pdf>
- **REAL DECRETO** 698/2018, de 29 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 595/2018, de 22 de junio, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/30/pdfs/BOE-A-2018-9033.pdf>

28 Ministerio de Hacienda. (HAC)

- **REAL DECRETO** 376/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de don José Enrique Fernández de Moya Romero como Secretario de Estado de Hacienda.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7723.pdf>
- **REAL DECRETO** 377/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de don Alberto Nadal Belda como Secretario de Estado de Presupuestos y Gastos.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7724.pdf>
- **REAL DECRETO** 378/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de don Felipe Martínez Rico como Subsecretario de Hacienda y Función Pública.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7725.pdf>
- **REAL DECRETO** 379/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de doña Marta Vega Velasco como Directora del Gabinete del Ministro de Hacienda y Función Pública.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7726.pdf>
- **REAL DECRETO** 380/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Secretaria de Estado de Hacienda a doña Inés María Bardón Rafael.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7727.pdf>
- **REAL DECRETO** 381/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Secretaria de Estado de Presupuestos y Gastos a doña María José Gualda Romero.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7728.pdf>
- **REAL DECRETO** 382/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Subsecretaria de Hacienda a doña María del Pilar Paneque Sosa.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7729.pdf>
- **REAL DECRETO** 383/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Director del Gabinete de la Ministra de Hacienda a don Carlos Moreno Medina.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7730.pdf>
- **RESOLUCIÓN** de 18 de junio 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.
<https://www.boe.es/boe/dias/2018/06/22/pdfs/BOE-A-2018-8550.pdf>
- **RESOLUCIÓN** de 18 de junio 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.
<https://www.boe.es/boe/dias/2018/06/22/pdfs/BOE-A-2018-8551.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 26 de junio de 2018, de la Dirección General de Catastro, por la que se amplía el plazo previsto en la de 20 de diciembre de 2016, por la que se determinan municipios y periodo de aplicación del procedimiento de regularización catastral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/28/pdfs/BOE-A-2018-8909.pdf>

29 Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social. (TMS)

- **REAL DECRETO** 696/2018, de 29 de junio, por el que se aprueba el Reglamento general de la gestión financiera de la Seguridad Social.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/30/pdfs/BOE-A-2018-9030.pdf>

30 Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación. (AUC)

- **MODIFICACIONES AL REGLAMENTO** Común del Arreglo de Madrid relativo al Registro Internacional de Marcas y del Protocolo concerniente a ese Arreglo, adoptadas en Ginebra el 11 de octubre de 2016 en la 50.ª sesión (29.ª extraordinaria) de la Asamblea de la Unión de Madrid.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/20/pdfs/BOE-A-2018-8382.pdf>

- **REAL DECRETO** 711/2018, de 29 de junio, por el que se designa Embajador de España en la República de Benín a don Marcelino Cabanas Ansorena.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/30/pdfs/BOE-A-2018-9039.pdf>

31 Ministerio de Cultura y Deporte. (CUD)

- **REAL DECRETO** 397/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Director del Gabinete del Ministro de Cultura y Deporte a don Daniel Espín López.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7745.pdf>

- **REAL DECRETO** 417/2018, de 13 de junio, por el que se dispone el cese de don Màxim Huerta Hernández como Ministro de Cultura y Deporte.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/14/pdfs/BOE-A-2018-7963.pdf>

- **REAL DECRETO** 418/2018, de 13 de junio, por el que se nombra Ministro de Cultura y Deporte a don José Guirao Cabrera.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/14/pdfs/BOE-A-2018-7964.pdf>

34 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. (APA)

- **REAL DECRETO** 386/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de doña María Teresa Bernedo Arzak como Directora del Gabinete de la Ministra de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7734.pdf>

35 Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social. (SCB)

- **REAL DECRETO** 398/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de don Mario Garcés Sanagustín como Secretario de Estado de Servicios Sociales e Igualdad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7746.pdf>

- **REAL DECRETO** 399/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de doña María Jesús Fraile Fabra como Subsecretaria de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7747.pdf>

- **REAL DECRETO** 400/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de don José Javier Castrodeza Sanz como Secretario General de Sanidad y Consumo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7748.pdf>

- **REAL DECRETO** 401/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de doña Julia de Micheo Carrillo de Albornoz como Directora del Gabinete de la Ministra de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7749.pdf>

- **REAL DECRETO** 402/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de doña Josefa Encarnación Cruz Martos como Directora General de Cartera Básica de Servicios del Sistema Nacional de Salud y Farmacia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7750.pdf>

- **REAL DECRETO** 403/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de doña María del Pilar González Vicente como Directora General de Servicios para la Familia y la Infancia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7751.pdf>

- **REAL DECRETO** 404/2018, de 8 de junio, por el que se dispone el cese de doña Carmen Balfagón Lloreda

como Directora General del Instituto de Mayores y Servicios Sociales.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7752.pdf>

- **REAL DECRETO** 405/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Secretaria de Estado de Servicios Sociales a doña María Pilar Díaz López.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7753.pdf>

- **REAL DECRETO** 406/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Subsecretario de Sanidad, Consumo y Bienestar Social a don Justo Herrera Gómez.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7754.pdf>

- **REAL DECRETO** 407/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Secretario General de Sanidad y Consumo a don Ricardo Campos Fernández.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7755.pdf>

- **REAL DECRETO** 408/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Director del Gabinete de la Ministra de Sanidad, Consumo y Bienestar Social a don Carlos Fernando Macía de Castro.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7756.pdf>

- **REAL DECRETO** 409/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Directora General de Cartera Básica de Servicios del Sistema Nacional de Salud y Farmacia a doña Patricia Lacruz Gimeno.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7757.pdf>

- **REAL DECRETO** 410/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Directora General de Servicios para la Familia y la Infancia a doña María Teresa Patiño Lafuente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7758.pdf>

- **REAL DECRETO** 411/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Directora General del Instituto de Mayores y Servicios Sociales a doña María del Carmen Orte Socias.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7759.pdf>

36 Ministerio para la Transición Ecológica. (TEC)

- **REAL DECRETO** 395/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Subsecretaria para la Transición Ecológica a doña Juana María Lázaro Ruiz.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7743.pdf>

- **REAL DECRETO** 396/2018, de 8 de junio, por el que se nombra Director del Gabinete de la Ministra para la Transición Ecológica a don Álvaro Abril Aparicio.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/09/pdfs/BOE-A-2018-7744.pdf>

- **REAL DECRETO** 699/2018, de 29 de junio, por el que se declara Área Marina Protegida el Corredor de migración de cetáceos del Mediterráneo, se aprueba un régimen de protección preventiva y se propone su inclusión en la Lista de Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (Lista ZEPIM) en el marco del Convenio de Barcelona.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/30/pdfs/BOE-A-2018-9034.pdf>

CC.AA

Andalucía

- **ORDEN** de 5 de junio de 2018, de modificación de la Orden de 28 de noviembre de 2014, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia no competitiva, de ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucios o de ejecución, que sean privadas de la propiedad de su vivienda habitual, y se efectúa su convocatoria.

<http://www.juntadeandalucia.es/>

- **RESOLUCIÓN** de 30 de mayo de 2018, de la Secretaría General para la Justicia, por la que se nombran Registradores y Registradoras de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para ocupar plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<http://www.juntadeandalucia.es/>

- **DECRETO** 107/2018, de 19 de junio, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Pública y se modifica el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

<http://www.juntadeandalucia.es/>

- **DECRETO** 108/2018, de 19 de junio, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Conocimiento, Investigación y Universidad.

<http://www.juntadeandalucia.es/>

- **DECRETO LEGISLATIVO** 1/2018, de 19 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos.

<http://www.juntadeandalucia.es/>

Aragón

- **ORDEN PRE**/1040/2018, de 7 de junio, por la que se nombran Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, en virtud de resolución de adjudicación de Registros Vacantes.

<http://www.boa.aragon.es/>

Baleares

- **LEY** 3/2018, de 29 de mayo, del tercer sector de acción social.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/19/pdfs/BOE-A-2018-8160.pdf>

Cantabria

- **LEY** 2/2018, de 8 de mayo, de Casas de Cantabria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/06/pdfs/BOE-A-2018-7515.pdf>

- **LEY** 3/2018, de 28 de mayo, de creación del Consejo de la Mujer.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/27/pdfs/BOE-A-2018-8793.pdf>

Castilla-La Mancha

- **NOMBRAMIENTOS. ACUERDO** de 12/06/2018, del Consejo de Gobierno, por el que se nombran registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles para plazas radicadas en el territorio de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha.

<http://docm.castillalamancha.es/>

Extremadura

- **DECRETO LEGISLATIVO** 1/2018, de 10 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/19/pdfs/BOE-A-2018-8159.pdf>

Comunidad de Madrid

- **LEY** 1/2018, de 22 de febrero, de Coordinación de Policías Locales de la Comunidad de Madrid.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/06/pdfs/BOE-A-2018-7516.pdf>

- **ORDEN** 2/2018, de 1 de junio, de la Consejera de Justicia, por la que se nombran Registradores de la Propiedad con destino en el territorio de la Comunidad de Madrid.

<http://www.bocm.es/>

Región de Murcia

- **LEY** 1/2018, de 7 de febrero, de medidas urgentes para garantizar la sostenibilidad ambiental en el entorno del Mar Menor.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/19/pdfs/BOE-A-2018-8156.pdf>

- **LEY** 2/2018, de 26 de marzo, de Gratuidad de los Libros de Texto de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/28/pdfs/BOE-A-2018-8849.pdf>

- **LEY** 3/2018, de 26 de marzo, por la que se ordena el ejercicio de las profesiones del deporte en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/28/pdfs/BOE-A-2018-8850.pdf>

- **LEY** 6/2018, de 30 de mayo, por la que se modifica la Ley 2/1997, de 19 de mayo, del Consejo Jurídico de la Región de Murcia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/28/pdfs/BOE-A-2018-8853.pdf>

Comunidad Foral de Navarra

- **LEY FORAL 5/2018**, de 17 de mayo, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7642.pdf>
- **LEY FORAL 6/2018**, de 17 de mayo, por la que se modifican la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y de su Presidente, la Ley Foral 19/1996, de 4 de noviembre, de incompatibilidades de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, y la Ley Foral 4/2000, de 3 de julio, del Defensor del Pueblo de la Comunidad Foral de Navarra.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7643.pdf>
- **LEY FORAL 7/2018**, de 17 de mayo, de creación de la Oficina de Buenas Prácticas y Anticorrupción de la Comunidad Foral de Navarra.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7644.pdf>
- **LEY FORAL 8/2018**, de 17 de mayo, de modificación de la Ley Foral 19/1996, de 4 de noviembre, de incompatibilidades de los miembros del Gobierno de Navarra y de los altos cargos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7645.pdf>
- **LEY FORAL 9/2018**, de 17 de mayo, de Reforma de la Compilación de Derecho Civil de Navarra en Materia de Filiación.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7646.pdf>
- **LEY FORAL 10/2018**, de 30 de mayo, por la que se autoriza a Sociedad de Desarrollo de Navarra, S.L. la concesión de determinados préstamos y avales a Dynamobel, S.A.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/19/pdfs/BOE-A-2018-8157.pdf>
- **LEY FORAL 11/2018**, de 30 de mayo, por la que se autoriza a Sociedad de Desarrollo de Navarra, S.L. la concesión de determinados préstamos y avales a Parque de la Naturaleza de Navarra, S.A.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/19/pdfs/BOE-A-2018-8158.pdf>
- **LEY FORAL 14/2018**, de 18 de junio, de Residuos y su Fiscalidad.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/29/pdfs/BOE-A-2018-8953.pdf>
- **LEY FORAL 12/2018**, de 14 de junio, de Accesibilidad Universal.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/29/pdfs/BOE-A-2018-8951.pdf>

Comunidad Valenciana

- **LEY 10/2018**, de 18 de mayo, de creación del Consell del Audiovisual de la Comunitat Valenciana (CACV).
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7640.pdf>
- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY 6/2018**, de 12 de marzo, de modificación de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7641.pdf>
- **LEY 11/2018**, de 21 de mayo, de modificación de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de creación del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/29/pdfs/BOE-A-2018-8946.pdf>
- **LEY 12/2018**, de 24 de mayo, de publicidad institucional para el interés ciudadano y la concepción colectiva de las infraestructuras públicas.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/29/pdfs/BOE-A-2018-8947.pdf>
- **LEY 13/2018**, de 1 de junio, de modificación de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunitat Valenciana.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/29/pdfs/BOE-A-2018-8948.pdf>
- **LEY 14/2018**, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/29/pdfs/BOE-A-2018-8949.pdf>
- **LEY 15/2018**, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.
<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/29/pdfs/BOE-A-2018-8950.pdf>

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

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad. *(Resumen de las mismas por Basilio Aguirre Fernández)*

- R. 21-5-2018.- R.P. Palma de Mallorca Nº 6.- **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO: ÁMBITO. CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA.** La liquidación del régimen económico-matrimonial y en general del haber común del matrimonio es materia típica y propia del convenio, al igual que aquellos actos relativos a la vivienda familiar. Y es que el convenio regulador, otorgado directamente por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, al no constituir un documento público propiamente, no puede exceder de ese contenido tasado, por lo que en caso de extralimitarse (y sin influir en la validez y eficacia del acto de que se trate, naturalmente, siempre y cuando concurren los requisitos previstos en el artículo 1261 del Código Civil) deberían los interesados acudir a la escritura pública notarial. Este Centro Directivo ha manifestado reiteradamente que resulta admisible la inscripción de la adjudicación que mediante convenio regulador se realice respecto de los bienes adquiridos vigente el régimen de separación de bienes, pues aunque dicho régimen está basado en la comunidad romana, esto no autoriza a identificar ambas regulaciones. En el presente caso, al inventariarse los bienes objeto de liquidación y adjudicación, se parte del carácter ganancial de todos ellos, cuando alguno -al menos la finca adjudicada a la que se refiere la calificación registral- ha sido adquirido según consta en el Registro en régimen de separación de bienes, es decir, ajeno a la comunidad germánica. La única forma en que dicha inscripción pueda ser rectificadora es por medio de los mecanismos previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. A la vista de los datos obrantes en el expediente, y en concreto del texto del título presentado (convenio regulador), el presente caso quedaría subsumido dentro de la letra d) del referido artículo. Si existió un error en el título de compraventa, al expresarse que estaban sujetos al régimen de separación de bienes si en realidad su régimen era de gananciales, ese error sería rectificable mediante el consentimiento de todos los que intervinieron en el negocio, conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pero para ello será necesario, al menos, que se declare el error que en su día se padeció, y, como consecuencia de ello, el asiento por practicar será la correspondiente inscripción de rectificación, que producirá los efectos que le son propios. A tal efecto, no es suficiente la mera alegación sobre el régimen económico-matrimonial que vierte la recurrente en el escrito de recurso. No habría inconveniente en que se reconociera al convenio regulador la virtualidad de servir de título apto para llevar a cabo la rectificación del Registro respecto del carácter privativo de la finca adjudicada. Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, el registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7669.pdf>

- R. 21-5-2018.- R.P. Infiesto.- **EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** Como ya se afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, el art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. 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 estas 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. La falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. En cuanto a la solicitud de los recurrentes de acceder al contenido de las alegaciones, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el artículo 199, que no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente. Como ya se indicó en la Resolución de 14 de noviembre de 2016, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina consolidada de este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral. Tampoco pueden tenerse en cuenta las consideraciones que hace la registradora en su informe acerca de la justificación de las dudas de identidad, las cuales no figuran en la nota de calificación. El informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7670.pdf>

- R. 21-5-2018.- R.P. Olivenza.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD EX ART. 82 LH.** La nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia. Ahora bien, dentro de todas las cualidades propias de la nota marginal de expedición de certificación de cargas no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria. El que en su día se haya iniciado la ejecución directa de la hipoteca, no significa necesariamente que se haya producido el vencimiento anticipado de la totalidad de las obligaciones garantizadas. Del mismo modo,

iniciada la ejecución hipotecaria, el hecho de que hayan transcurrido varios años desde la práctica de la nota marginal de expedición de dominio y cargas no significa que no se haya desenvuelto íntegramente el procedimiento de ejecución hipotecaria con la correspondiente adjudicación. Pero además, dicha nota marginal supone la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria ya que es indudable que el inicio de un procedimiento de ejecución no es sino una reclamación del acreedor, que conforme al artículo 1973 del Código Civil, produce dicha interrupción y conforme al párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación sólo podrá operar cuando no conste en el Registro dicha interrupción. La hipoteca que se comenzó a ejecutar –según refleja la nota de expedición de la correspondiente certificación de cargas– debe ser cancelada por transcurso del tiempo si han transcurrido los plazos que señala el mencionado párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, contado desde la fecha en que dicha nota se extendió. Deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber: Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal; Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, se extienda la nota marginal. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente. No podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo. A diferencia del artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, antes examinado, que tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable, en cambio, el artículo 210 de la misma ley no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que «hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7671.pdf>

- R. 22-5-2018.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria N° 1.- **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Es evidente que la calificación está suficientemente motivada. La registradora en la nota de calificación identifica hasta cuatro fincas registrales, fincas 25.433 (actual 1.083), 25.731 (actual 54.246), 25.732 (actual 7.661) y 25.733 (actual 8.562), además de la matriz de las mismas, finca 21.724, que pueden coincidir con la que se pretende inmatricular, expresando en dicha calificación una serie de circunstancias que determinan tales las dudas como son la localización, colindancia, procedencia de la misma finca matriz y procedencia de la misma titularidad. 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 (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»). En el presente caso, la registradora, en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con detalle los motivos. Debe recordarse también, como ya ha señalado este Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Cabe plantearse aquí como ya se hizo en la Resolución de 5 de mayo de 2016 (reiterada en otras posteriores, cfr. «Vistos»), si en casos como el presente, continúa o no siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. Tras la nítida desjudicialización de tales procedimientos, como se proclama en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015 y se materializa en su articulado, ya no se mantiene la posibilidad de tramitación de tales expedientes en sede judicial, ni la posibilidad de resolverlos mediante simple auto. Y tal supresión afecta tanto a la anterior potencialidad de ordenar la inmatriculación de fincas por vía del expediente de dominio del anterior artículo 201, como a la de resolver las dudas registrales fundadas cuando se hubiera utilizado la vía de los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria. Lo que 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/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7673.pdf>

- R. 22-5-2018.- R.P. Azpeitia.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: DERECHO A EDIFICAR SOBRE ELEMENTOS COMUNES.** La Ley de 6 de abril de 1999, sobre reforma de la Ley sobre propiedad horizontal, ha venido a recoger en el Derecho positivo, introduciendo el nuevo artículo 24, la figura del complejo inmobiliario privado. 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. Precisamente esta riqueza de situaciones ha provocado que la regulación legal sea conscientemente flexible y reconozca la existencia de muy diversos tipos de complejos inmobiliarios privados. Se ha puesto de relieve, también, que en la legislación vigente debe diferenciarse entre dos instituciones distintas: el complejo inmobiliario y la propiedad horizontal, sin perjuicio de las conexiones existentes entre ambas y de la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios. 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. El artículo 24,

que integra el Capítulo III de la ley especial, extiende la aplicación del régimen, que no la naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea vivienda o locales. Por eso, 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. Así las cosas y por lo que se refiere al supuesto de hecho, la finca matriz aparece como una unidad, sujeta al régimen de propiedad horizontal e integrada por tres viviendas, como elementos privativos, así como por una serie de elementos comunes entre los que destacan un conjunto de suertes de tierra. Nada hay en el folio que permita sostener que el régimen jurídico de la finca es otro distinto al de la propiedad horizontal lo que determina la caracterización como elementos comunes de todos aquellos a los que no se les ha atribuido el carácter de privativos y, entre ellos, el suelo y el vuelo de la total finca. De las consideraciones que se han llevado a cabo con anterioridad resulta que la configuración del terreno como elemento común no impide en absoluto la atribución a la edificación ya construida o a la que se va a construir del carácter de elemento independiente del régimen de propiedad horizontal pues a tal esquema obedece la regulación legal, lo que excluye la necesidad de proceder a su previa desafectación. El segundo defecto que resulta de la nota de la registradora hace referencia a la necesaria determinación de la cesión del derecho de edificación al nuevo titular. Ahora bien, la formulación del defecto viene determinada por la previa exigencia de desafectación del terreno y de su previa atribución por cuotas a los actuales titulares registrales como propiedad independiente. De haberse aceptado esta formulación, lo que no ha ocurrido, ciertamente debería exigirse la necesaria justificación de la atribución del título material que amparase la actividad edificatoria a favor de quien la ha llevado a cabo, de modo que el folio registral recogiese debidamente el tránsito desde una situación de comunidad a una de titularidad única a favor del edificante. La revocación del defecto anterior, empero, no priva a la nota de defectos de virtualidad pues aceptado por este Centro Directivo la posibilidad de declaración de obra nueva sobre una porción concreta del suelo común de una propiedad horizontal, es preciso justificar que lo edificado se inscriba a nombre de uno sólo de los titulares del régimen. Sin perjuicio de que hubiera sido deseable una mayor precisión técnica jurídica en el documento, de su conjunto resulta que los titulares registrales de la propiedad horizontal, que agotan el conjunto de intereses involucrados, atribuyen a uno de ellos, a título gratuito, el ejercicio de la facultad de edificar sobre un elemento común que se concreta adecuadamente, facultad que se ejercita en el mismo acto y que da lugar a la declaración de la obra nueva terminada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7675.pdf>

- R. 23-5-2018.- R.P. Torrejón de Ardoz Nº 3.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: APLICACIÓN PONDERADA DEL 671 DE LA LEC.** La cuestión objeto de este expediente es determinar si es inscribible un testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que, tras quedar desierta la subasta, se adjudica la casa hipotecada al acreedor por el 60% del valor de tasación de la finca. La finca subastada es la vivienda habitual del deudor. Sentado pues que puede y debe calificar el registrador si el efectivo importe de adjudicación de la finca en el procedimiento se acomoda al previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede ahora evaluar si en el presente caso, y puesto que la subasta quedó desierta por falta de licitadores y se trata de vivienda habitual, la adjudicación debió realizarse por el 60% del valor de tasación, como sostiene el recurrente, o por la cantidad que se ha liquidado como debida al ejecutante por todos los conceptos, que en el presente caso es inferior al 70% pero superior al 60% del valor de subasta. En concreto, dicha cantidad debida equivale al 68,53% del valor de subasta de la finca. En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta, la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta. En base a todo lo expuesto, y a los concretos efectos que la ley confiere a las Resoluciones de este Centro Directivo, se estima que la interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratase de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7874.pdf>

- R. 23-5-2018.- R.P. Aldaia.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: NECESIDAD DE ANOTAR EL EMBARGO CUANDO SE SIGUE EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO.** Nada obsta para que el acreedor, ante el impago de la deuda garantizada con hipoteca, decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo (o incluso al procedimiento ordinario de la propia Ley procedimental). La cuestión se centra en determinar si en este supuesto es preciso que se decrete el embargo de la finca hipotecada y se publique en el Registro de la Propiedad mediante anotación preventiva. El embargo es un acto procesal mediante el que se afecta un bien concreto a las resultas del procedimiento en que se decreta con la finalidad de garantizar su

resultado. Tratándose de bienes inmuebles el embargo se anota en el Registro de la Propiedad (artículo 42 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con la finalidad de hacerlo oponible a tercero (artículo 32 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 587 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), evitando que un adquirente de buena fe alegue su condición a fin de evitar las resultas del procedimiento (Resoluciones de 11 de septiembre y 21 de noviembre de 2006). Respecto a la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria, así lo presupone el artículo 127 de la Ley Hipotecaria cuando en relación a los terceros poseedores se establece que «cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes (...)». Este mismo criterio ha sido defendido por esta Dirección General en Resoluciones de 10 de diciembre de 1997 y 23 de julio de 1999, recogidas en las más recientes de 14 de diciembre de 2015 y 1 de diciembre de 2017. Resulta preciso que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización. Así lo consideró igualmente la Resolución de 23 de julio de 1999 que afirmó la necesidad de hacer constar por nota al margen de la hipoteca ejecutada su relación con la posterior anotación de embargo por la que publicaba la ejecución por los trámites del procedimiento ejecutivo ordinario. Ahora bien, debe tenerse especialmente en cuenta que esa preferencia sobre la carga intermedia, lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria, su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7875.pdf>

- R. 24-5-2018.- R.P. Zaragoza Nº 13.- **INMATRICULACIÓN POR EL 206 LH: NO ES APLICABLE ESTE PROCEDIMIENTO A LAS COMUNIDADES DE REGANTES.** Debe decidirse en este expediente si puede inmatricularse una finca en virtud de certificación de dominio expedida por una comunidad de regantes, al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria. La norma recoge, por tanto, un medio especial para la inmatriculación de los bienes pertenecientes a la Administraciones Públicas, cualquiera que sea la naturaleza demanial o patrimonial de los mismos. Como ha señalado esta Dirección General en la Resolución de 3 de mayo de 2016, la doctrina define a la comunidad de regantes como Entidades Administrativas, Corporaciones de Derecho Público. Por tanto las comunidades de regantes son entidades administrativas, esto es, como parte de la Administración Pública Hidráulica. En grupo de las administraciones no territoriales se distingue entre la Administración institucional y la corporativa, y en este último subgrupo se inscriben las comunidades de regantes. Su consideración como verdaderas Administraciones Públicas ha sido muy debatida. La universalidad de los fines de los entes territoriales explica que tengan atribuidos por la Ley poderes públicos superiores, como el poder reglamentario, el tributario, el expropiatorio o, lo que resulta relevante para la resolución del presente recurso, la aptitud para ser titulares de bienes de dominio público, aptitud que no se puede predicar con carácter general de los entes no territoriales. Dada esta conmixión y confluencia de intereses públicos y privados, esta sustracción al principio asociativo puro, y ese carácter legal de la constitución y regulación de estas Corporaciones se entiende que se haya polemizado largamente sobre si son o no verdaderas Administraciones Públicas. Como ha señalado la doctrina más autorizada, lo son «secundum quid», no por esencia y en su totalidad, sino en la medida en que ejercen funciones públicas atribuidas por la Ley o delegadas por la Administración a la que se encuentran vinculados. Por ello no puede afirmarse la existencia de un criterio legal de subsunción plena de las corporaciones en el concepto estricto de Administración Pública, y por ello ni sus fondos integran el Patrimonio Público, ni sus cuotas son exacciones públicas sujetas a la legislación tributaria, ni sus empleados están sujetos al estatuto funcional, ni sus actos son actos administrativos salvo en el caso de los producidos en el ejercicio de funciones públicas atribuidas o delegadas. Pero al propio tiempo, las concomitancias y vinculaciones de estas corporaciones con las Administraciones Públicas que las tutelan impiden que puedan ser sometidas al régimen común de las asociaciones. Por todo lo expuesto hasta el momento, no pueden entenderse las comunidades de regantes incluidas en el concepto de Administración Pública ni de entidad vinculada a la Administración Pública, ya que, siguiendo la expresada doctrina del Tribunal Supremo, en esta última expresión debe entenderse comprendida únicamente la Administración Pública Institucional pero no la Corporativa, que queda excluida del medio especial que concede la Ley Hipotecaria para inmatricular los bienes inmuebles de que sean titulares tales Administraciones por la vía de la certificación de dominio que prevé el artículo 206 de la citada Ley.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7876.pdf>

- R. 23-5-2018.- El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.- **COSTAS: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO A TRAVÉS DEL REGISTRO.** Como cuestión previa, es preciso poner de relieve, una vez más, que este expediente no puede tener en consideración documentos que se alegan o aportan con el escrito de recurso y que no se pusieron a disposición del registrador al tiempo de la presentación. La cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del registrador en aquellos supuestos en que el dominio público costero no conste inscrito en el Registro de la Propiedad. Como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016 y 27 de junio de 2017), para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse conjuntamente con el contenido de toda la Sección Cuarta del Capítulo III del actual Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección. De todas estas normas resulta que con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación al dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas. En los que las citadas aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, la única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de

certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección, así como la determinación de si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. No obstante, esta determinación previa sólo debe ser exigible a aquellas fincas que, según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, Resolución de 23 de abril de 2018), lindan con este dominio público o puedan estar sujetas a tales servidumbres. En el presente caso, el dato de que la finca invade el dominio público marítimo-terrestre resultaba inicialmente de la consulta realizada por la registradora a la Sede Electrónica del Catastro con ocasión de la primera presentación del título en el Registro. Nuestro Tribunal Supremo en Sentencias de la Sala Primera de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009, excluye el juego del principio de legitimación en relación con el dominio público. Este mismo criterio ha sido asumido por este Centro Directivo, que lejos de sostener una falsa antinomia entre la legislación hipotecaria y la legislación relativa al dominio público, ha defendido el carácter del Registro de la Propiedad como instrumento de protección del demanio. La protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito (como es el caso del presente expediente), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Finalmente, en relación con el alcance y eficacia de la sentencia del Tribunal Constitucional número 57/2016, de 17 de marzo, dictada en el recurso interpuesto por el Gobierno de Canarias sobre la Ley 2/2013, de protección y uso sostenible del litoral y modificación de la Ley 22/1988, de Costas, por infracción de los artículos 9.3 y 14 de la Constitución, es lo cierto que la eficacia sustantiva y registral de dicho pronunciamiento está condicionada a la previa tramitación y aprobación del correspondiente expediente administrativo de desafectación, sin que la alegada pasividad de la Administración Pública responsable del ejercicio de dicha competencia pueda ser suplida por el registrador, prescindiendo de un acto administrativo formal y expreso de desafectación como requisito previo de inscripción, al efecto de desvirtuar la certificación de invasión del dominio público emitida por esa misma Administración. Doctrina que trasladada al presente caso ratifica el criterio mantenido en la calificación impugnada que, tras suspender la inscripción por los motivos que ya han quedado analizados y confirmados, añade que ello debe entenderse sin perjuicio de que «se llegara a tramitar el expediente administrativo que determinara la exclusión de la zona marítimo-terrestre» de la finca debatida, en perfecta concordancia con la doctrina constitucional reseñada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/13/pdfs/BOE-A-2018-7949.pdf>

- R. 31-5-2018.- R.P. Vélez-Málaga Nº 1.- **SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.** La finalidad de la disposición del artículo 160.f), como se desprende de la ubicación sistemática de la misma (en el mismo artículo 160, entre los supuestos de modificación estatutaria y los de modificaciones estructurales), lleva a incluir en el supuesto normativo los casos de «filialización» y ejercicio indirecto del objeto social, las operaciones que conduzcan a la disolución y liquidación de la sociedad, y las que de hecho equivalgan a una modificación sustancial del objeto social o sustitución del mismo. Pero debe tenerse en cuenta, que dada la amplitud de los términos literales empleados en el precepto («la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales»), surge la duda razonable sobre si se incluyen o no otros casos que, sin tener las consecuencias de los ya señalados, se someten también a la competencia de la junta general por considerarse que exceden de la administración ordinaria de la sociedad. Según la Sentencia del Tribunal Supremo número 285/2008, de 17 de abril, los consejeros delegados de una sociedad anónima carecen de poderes suficientes para otorgar la escritura pública de transmisión de todo el activo de la compañía (en el caso enjuiciado, las concesiones administrativas de transportes, tarjetas de transporte y autobuses, dejando a la sociedad sin actividad social) sin el conocimiento y consentimiento de la junta. Pero debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios –y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el 25% del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado–. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general. No obstante, es necesario que el notario despliegue la mayor diligencia al informar a las partes sobre tales extremos y reflejar en el documento autorizado los elementos y circunstancias necesarios para apreciar la regularidad del negocio y fundar la buena fe del tercero que contrata con la sociedad. Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción. Resumidamente, el artículo 160 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no ha derogado el artículo 234.2 del mismo texto legal, por lo que la sociedad queda obligada frente a los terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave. No existe ninguna obligación de aportar un certificado o de hacer una manifestación expresa por parte del administrador de que el activo objeto del negocio documentado no es esencial, si bien con la manifestación contenida en la escritura sobre el carácter no esencial de tal activo se mejora la posición de la contraparte en cuanto a su deber de diligencia y valoración de la culpa grave. No obstante, la omisión de esta manifestación expresa no es por sí defecto que impida la inscripción. En todo caso el registrador podrá calificar el carácter esencial del activo cuando resulte así de forma manifiesta (caso, por ejemplo, de un activo afecto al objeto social que sea notoriamente imprescindible para el desarrollo del mismo) o cuando resulte de los elementos de que dispone al calificar (caso de que del propio título o de los asientos resulte la contravención de la norma por aplicación de la presunción legal). De la doctrina expuesta resulta que para acceder a la inscripción de la compraventa el registrador no puede en el presente caso exigir intervención alguna de la junta general, habida cuenta de las manifestaciones vertidas por los administradores de ambas sociedades. Además, las circunstancias en que apoya el registrador su calificación negativa resultan de la mera afirmación de un tercero en una instancia que ha sido –indebidamente– objeto de asiento de presentación en el Registro, por lo que no puede ser óbice a la inscripción pretendida.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/14/pdfs/BOE-A-2018-8000.pdf>

- R. 30-5-2018.- R.P. Madrid Nº 11.- **DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR: DURACIÓN.** Como recuerda la reiterada doctrina de este Centro Directivo al abordar la naturaleza jurídica del

derecho de uso sobre la vivienda familiar, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar, y por tanto ajeno a la clasificación entre derechos reales y de crédito. Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho (del cónyuge a cuyo favor se atribuye) y el interés protegido por el mismo (el interés familiar y la facilitación de la convivencia entre los hijos y el cónyuge a quien se atribuye su custodia). Desde el punto de vista patrimonial, el derecho al uso de la vivienda concedido mediante sentencia judicial a un cónyuge no titular tiene dos efectos fundamentales. Por un lado, tiene un contenido positivo, en tanto atribuye al otro cónyuge y a los hijos bajo su custodia el derecho a ocupar la vivienda. Por otro lado, impone al cónyuge propietario la limitación de disponer consistente en la necesidad de obtener el consentimiento del cónyuge titular del derecho de uso (o, en su defecto, autorización judicial) para cualesquiera actos que puedan ser calificados como actos de disposición de la vivienda. Esta limitación es oponible a terceros y por ello es inscribible en el Registro de la Propiedad (RDGRN de 10 de octubre de 2008)». Este contenido patrimonial del derecho de uso, y la posibilidad de su acceso al Registro de la Propiedad, tienen como consecuencia que, con independencia de que se trate, como ya se ha señalado, de un derecho encuadrable dentro de la categoría de los derechos familiares, deban ser respetadas las reglas configuradoras de los derechos reales y los exigencias derivadas de los principios hipotecarios. La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 2015, reiterada por las de 17 de marzo y 21 de julio de 2016 y 19 de enero y 20 de junio de 2017, sostiene que la atribución del uso de la vivienda familiar en el caso de existir hijos mayores de edad, ha de hacerse a tenor del párrafo 3.º del artículo 96 CC, que permite adjudicarlo por el tiempo que prudencialmente se fije a favor del cónyuge, cuando las circunstancias lo hicieren aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección. En consecuencia, puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar, cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales, si bien, resultarán de modo indirecto, y cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8051.pdf>

- R. 30-5-2018.- R.P. Navalmoral de la Mata.- **TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE.** Como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010) uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundada en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido. Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1809 y 1816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. 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). 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. Recientes Resoluciones de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 18 de mayo y 26 de julio de 2017) han admitido la viabilidad como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez, siempre que su objeto sea el propio de un convenio regulador (artículo 90 del Código Civil) y resulte de la documentación presentada la conexión de dicho acuerdo con una situación de crisis matrimonial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8052.pdf>

- R. 30-5-2018.- R.P. Lleida Nº 1.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.** Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas respecto de las que se solicita la práctica de un asiento, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta de quien lleva a cabo la solicitud, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin que previa o simultáneamente se practique la inscripción a su favor en virtud de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). Así ocurre en el supuesto que da lugar a la presente en el que la finca que se solicita se inscriba a nombre de una sociedad de responsabilidad limitada, como consecuencia de un título de transformación, no se encuentra inscrita a nombre de la sociedad transformada sino a nombre de quienes afirman ser sus únicos socios. Como puso de relieve la Resolución de 11 de julio de 2016, hay que aclarar inmediatamente que los casos en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8054.pdf>

- R. 31-5-2018.- R.P. Tudela Nº 1.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES AL DERECHO DECLARADO NULO POR SENTENCIA.** Es procedente recordar lo que ya se afirmó por este Centro Directivo en la Resolución de 3 de noviembre de 2017, que constituye el antecedente del caso objeto de este expediente. El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y

tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí 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 por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». Reiterando una asentadísima doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014, que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de derechos y cargas posteriores y que no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos que se haya mantenido vigente, no puede determinar su cancelación automática. Es cierto que en el presente caso la sentencia y el auto de los que trae causa el mandamiento calificado tuvieron por objeto declarar la nulidad de una serie de inscripciones registrales. Ahora bien, si se tienen en cuenta las particulares circunstancias que concurren en este caso, puede concluirse que la decisión judicial de abrir un trámite de ejecución a instancia de parte, tuvo como objetivo evitar la indefensión de los titulares de las hipotecas afectadas por la orden de cancelación, dándoles la opción de alegar lo que a su derecho convenga, sin que los mismos hayan hecho uso de tal posibilidad procesal. Es precisamente a la vista de esta circunstancia cuando el letrado de la Administración de Justicia expide el nuevo mandamiento que ha dado pie a la calificación impugnada. Si, tal y como se ha expuesto en apartados anteriores, el fundamento último del principio de tracto sucesivo, de acuerdo con lo que prevé el artículo 24 de la Constitución, es impedir la indefensión del titular registral, ha de considerarse que tal posibilidad de indefensión ha quedado descartada respecto de «Banco Popular Español, S.A.», «Bankia, S.A.» y «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, S.A.», que son las tres entidades a las que se les concedió el oportuno trámite para realizar alegaciones en el proceso. Consecuentemente, procede estimar el recurso y admitir la cancelación de las hipotecas que ordena el mandamiento calificado, en tanto aparezcan inscritas a nombre de alguna de estas tres entidades.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8055.pdf>

- R. 28-5-2018.- R.P. Lepe.- **EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** La registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral. Las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición, se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial. Por tanto, en el marco del antiguo expediente de dominio el registrador sólo emitirá su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refería la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. En estos supuestos en que el registrador haya expresado dudas al expedir la certificación, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare, en su caso, la inexistencia de una situación de doble inmatriculación o de confusión sobre la identidad de la finca. Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio. También se ha señalado como salvedad a tal regla general aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas. En el presente caso la registradora pone de manifiesto en la calificación la omisión del trámite de expedición de certificación. Por tanto, al omitirse este trámite esencial, en ese momento procesal no se pudieron poner de manifiesto las dudas que ahora motivadamente esgrime y que, por esa misma razón, no han podido ser despejadas por el juzgador durante la tramitación del procedimiento. Por tanto, la única forma de lograr la inscripción de la rectificación pretendida será despejar tales dudas, acudiendo a alguno de los procedimientos que específicamente se prevén en la Ley Hipotecaria, una vez vigente la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los que cobra especial relevancia la representación gráfica de la finca, aportando una mayor certeza a la descripción del inmueble.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8141.pdf>

- R. 28-5-2018.- R.P. Caspe.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN DE DESPACHO DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS. INMATRICULACIÓN: NO ES POSIBLE SI LA FINCA ESTÁ YA INMATRICULADA.** Debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación del principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria cuando se encuentra pendiente de despacho un título presentado anteriormente. La Resolución de 4 de julio de 2013 considera que en tal caso ni siquiera hubiera tenido obligación el registrador de calificarla mientras no hubiese despachado el documento anteriormente presentado y cuyo asiento de presentación se encontraba vigente y que resultó prorrogado. La calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Una vez practicada la inscripción pendiente del título que se presentó con anterioridad, la finca cuya inmatriculación se pretende aparece ya inmatriculada a favor de otras personas, tal y como indica el registrador, procede la denegación de la inmatriculación en base a lo previsto en los artículos 20 y 205 de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8142.pdf>

- R. 29-5-2018.- R.P. Igualada Nº 2.- **SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA DEL DEMANDADO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.** Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil, que dispone que «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos». Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente) según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. apartado «Vistos»), sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8143.pdf>

- R. 29-5-2018.- R.P. San Sebastián de los Reyes N° 2.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO PUEDE TENERSE EN CUENTA ASIENTOS DE PRESENTACIÓN YA CADUCADOS.** Como cuestión previa ha de aclararse que, aunque el recurrente dirige el recurso tanto contra la calificación inicial, como contra la del registrador sustituto, por lo que se refiere a la calificación sustitutoria, es necesario recordar la constante doctrina de esta Dirección General según la cual, a la vista de lo que dispone el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, queda constreñido el presente recurso a la nota de calificación denegatoria confirmada, según los estrictos términos en que aquélla se formuló. La cuestión de fondo que debe resolverse en este expediente es si el registrador puede tener en cuenta, al calificar un documento, otro u otros que fueron objeto de un asiento de presentación que ya no está vigente. Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Por esa misma razón, el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles. Una vez que ha caducado dicho asiento de presentación, no puede quedar condicionado el acceso de cualquier título que se presente con posterioridad al contenido de la sentencia que fue presentada y que no llegó a inscribirse, dejando transcurrir la vigencia de su asiento de presentación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8144.pdf>

- R. 29-5-2018.- R.P. Santiago de Compostela N° 2.- **TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE: ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN INSTADA POR UNA SOLA DE LAS PARTES.** Como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010) uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido. Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1809 y 1816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. 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). 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. Para que dicho acuerdo transaccional se convierta en título inscribible, será necesaria su transformación en documento público en el que intervengan prestando su consentimiento todas las partes. En consecuencia, no basta la intervención de uno de los interesados instando el acta. Más aún cuando la otra parte que no ha intervenido es la titular registral de las fincas afectadas. El que se haya cumplido con lo establecido en el Reglamento Notarial para tramitar un acta de protocolización permitirá la incorporación del documento judicial al protocolo notarial. Pero, si lo que se pretende es que el acto o negocio ingrese en el Registro de la Propiedad, resulta imprescindible el cumplimiento de todos los requisitos que la legislación hipotecaria prevé para salvaguardar las exigencias del principio de legalidad (artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria) y para garantizar la adecuada protección de los derechos reales inscritos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8145.pdf>

- R. 29-5-2018.- R.P. Toledo N° 2.- **OBRA NUEVA: EXIGENCIA DEL DEPÓSITO DEL LIBRO DEL EDIFICIO EN CASO DE AUTOPROMOTOR.** La Ley 13/2015, de 24 de junio, modifica el artículo 202 y en base a este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Partiendo de esta función del citado libro, ajena, en principio, al contenido estricto de la publicidad registral, el legislador de la reforma, aprovechando la propia dinámica de la institución registral, viene ahora a imponer como requisito de inscripción de la edificación, el archivo registral del libro, y facilitando, a su vez, su publicidad. El libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de su formalización y depósito. En el

ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, el artículo 7 del Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula el Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha, establece la obligación del promotor de formalizar el libro del edificio. Según la normativa autonómica aplicable indicada, no sólo no resulta norma alguna que exima del depósito previo en el Registro del libro del edificio para los supuestos de autopromoción, sino que la exigencia de tal depósito concuerda con las obligaciones del propietario previstas en la misma norma autonómica de tenerlo a disposición de los usuarios que tengan interés en consultarlo, así como de las Administraciones Públicas o autoridades competentes. En definitiva, en el caso de este expediente, dados los términos claros e inequívocos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria y del Decreto 81/2007, de 19 de junio, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, impiden excepcionar del requisito del depósito previo en el Registro del libro del edificio respecto del supuesto de autopromoción, excepción, que a diferencia de lo que ocurre con otras exigencias (v. gr. seguro decenal) no está contemplada en ninguna norma.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8146.pdf>

- R. 1-6-2018.- R.P. Colmenar Viejo N° 2.- **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS. PROPIEDAD HORIZONTAL: ¿CUÁNDO ES EXIGIBLE LICENCIA?**. Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa. Por tanto, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo. Y en el contexto de esta competencia hay que situar el artículo 53, letra a), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, relativo a la calificación de los títulos de constitución de régimen de propiedad horizontal, y de modificación del régimen ya inscrito. De lo establecido en los arts. 26 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid puede deducirse sin dificultad que, en general, la preceptiva licencia urbanística será exigible, en su caso, a efectos de inscripción, separadamente, tanto para los actos de parcelación, división o segregación, como para las obras de edificación y su ampliación, reforma, modificación o rehabilitación o cambio de uso, que así se declaren y pretendan acceder al Registro de la Propiedad. Ello se entiende sin perjuicio de la posibilidad de invocar el régimen particular del artículo 28.4 de la Ley de Suelo. La Resolución de esta Dirección General de 12 de abril de 2011, para un caso similar en la Comunidad de Madrid, afirmó que la división horizontal de la única vivienda existente en la finca en cuatro susceptibles de aprovechamiento independiente implica un cambio objetivo del uso de la edificación que necesita licencia de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151.1, por lo que su inscripción registral requiere la acreditación de su previa obtención conforme a lo dispuesto por el artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. En el caso de ese recurso constaba en el Registro el carácter de vivienda unifamiliar de la que es objeto de división horizontal. En el caso de este expediente resulta acreditada la antigüedad de las construcciones por certificación técnica, por lo que se cumple el plazo mínimo de cuatro años que resultaría exigible para la aplicación del artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo en la Comunidad de Madrid –cfr. artículo 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo–. Sin embargo, no sólo se pretende la declaración de nuevas construcciones o la ampliación de las mismas, lo que estaría amparado en el régimen del artículo 28.4 citado, sino la división horizontal «tumbada» de los elementos constructivos resultantes. La sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Novena), número 166/2016, de 18 marzo, después de afirmar que, en principio, en la propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte, no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno o suelo, ni derecho privativo alguno sobre el mismo. De acuerdo con los fundamentos anteriormente expuestos, en el ámbito de la legislación sustantiva madrileña, resulta exigible licencia a efectos de inscripción tanto para la declaración de nuevas construcciones, como para su división horizontal en la medida que suponga una alteración del uso de la edificación para pasar de una vivienda unifamiliar a otra de tipo colectivo, sea en la misma planta o en nuevas plantas. En el caso particular de este expediente cabe afirmar que la configuración jurídica adoptada supone constituir realmente dos entidades con autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, como demuestra la perfecta delimitación de patios de uso exclusivo de cada elemento privativo respectivo con salida propia e independiente a la vía pública, desvirtuando el concepto de elemento común esencial, indivisible e inseparable al que se refiere el artículo 396 del Código Civil. Se trata de una configuración que perfectamente puede equipararse a «cualesquiera otros actos de división de fincas» contemplados en la repetida previsión «in fine» del apartado a) del artículo 151.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación con el artículo 26.2 de la Ley estatal. En conclusión, cabe admitir el acceso al folio abierto a la finca registral de las construcciones declaradas bajo el régimen del artículo 28.4 de la Ley de Suelo estatal, cuya antigüedad suficiente resulta acreditada. Pero no cabe afirmar lo mismo respecto a la división horizontal tumbada que se formaliza en dichas edificaciones, pues no cabe admitir en este caso, la configuración registral independiente de las mismas sin la oportuna licencia por suponer una división de suelo y no resultar aplicable tal régimen de acceso registral a los actos afectantes al suelo, particularmente en el ámbito de la legislación urbanística madrileña.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8476.pdf>

- R. 1-6-2018.- R.P. Lugo N° 1.- **HERENCIA: TÍTULO DE LA SUCESIÓN INTESTADA**. En el presente supuesto, han renunciado todos los hijos de la causante que han sido declarados herederos en el acta notarial. Es aplicable al caso, por remisión de la Ley de derecho civil de Galicia –artículo 267–, el artículo 923 del Código Civil. En consecuencia, es acertada la calificación en el sentido de que es necesario completar el título sucesorio que tras la renuncia de los llamados en primer grado, precisa de una nueva notoriedad que determine quienes son los del grado ulterior vivos o en su caso los ascendientes o en defecto de todos estos, el cónyuge viudo. El testamento –y lo mismo en el contrato sucesorio– responde tanto al concepto de título material como formal. En definitiva, el testamento determina el llamamiento del heredero (vocación) y también el título por el que se ofrece al mismo la posibilidad efectiva de aceptar o repudiar la herencia (delación). Distinto significado tiene la declaración de herederos en la sucesión intestada. No constituye el título material de la sucesión intestada, pues dicho título es la Ley. Sólo puede considerarse título formal en cuanto sirve de vehículo documental para el acceso al Registro y

prueba o justificación de la individualización en la persona del heredero atendiendo a los diferentes órdenes y grados de llamamiento. Así pues, el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, no es el título que determina la vocación o llamamiento ni la delación, sino que es un título de carácter formal y probatorio respecto a las circunstancias que individualizan al sucesor y que acreditan la inexistencia de testamento. En el supuesto de este expediente, las circunstancias de hecho que deben concurrir para que el viudo pueda ser llamado como heredero intestado (artículo 945 del Código Civil) no han quedado acreditadas en el acta de notoriedad en que se declaró herederos a los tres hijos ni en otro documento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8477.pdf>

- R. 1-6-2018.- R.P. Cullera.- **HERENCIA: CAUSANTE SOMETIDO AL DERECHO SUECO CON FALLECIMIENTO ANTERIOR A LA VIGENCIA DEL CÓDIGO DE SUCESIONES EUROPEO.** La resolución del recurso planteado incide, como único tema, en la prueba de la ley aplicable a una sucesión en la que el causante, de nacionalidad sueca, fallece siendo titular de bienes en España antes de la entrada en aplicación del Reglamento 650/2012. Por lo tanto, conforme al artículo 84 de la norma europea, su sucesión se rige por su ley nacional (artículo 9.8 del Código Civil), es decir por el Derecho sueco. Se dan en el supuesto ciertas circunstancias especiales. Estas se refieren al consentimiento prestado por una de las herederas, ante notario alemán, a la adjudicación de los bienes en España a favor de sus hermanas y coherederas al darse por pagada con bienes en Suecia. También, respecto de la manifestación del ex cónyuge del difunto, quien se encontraba divorciado, conforme al cual en base a la propia legislación sueca, reconocía el carácter privativo de los bienes adjudicados, en cuanto alguno fue adquirido constante su matrimonio, sin atribuirse ninguna otra posición sobre la herencia. En primer lugar, considera el registrador que no resulta acreditado que el inventario de bienes relictos expedido por la Agencia Tributaria de Kalmar, Suecia, sea el título sucesorio hábil en el Derecho sueco. El defecto no puede mantenerse. Dicho inventario, es obligatorio en el plazo de tres meses tras el fallecimiento del causante, bajo la responsabilidad de los sucesores, y es conforme al Derecho sueco (Código de Sucesiones Sueco 1958: 637 y aunque aquí, no relevante, SFS 2005: 435) el título sucesorio, siendo el eventual reparto de bienes posterior meramente facultativo. El segundo defecto tampoco puede ser mantenido. Del documento, –otorgado ante notario alemán, traducido en su totalidad y apostillado–, resulta, sin duda alguna, el consentimiento de la otorgante a la adjudicación a sus coherederas de los bienes en España que se indican; así como una equivalencia funcional con un documento similar ante notario español, en los términos del artículo 56 de la Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional en materia civil. El último defecto asimismo debe ser revocado. Además de que el notario establece prueba cumplida de su posibilidad en Derecho sueco (conforme al Código de Matrimonios del Reino de Suecia 1987: 230) de consentir en la calificación de os bienes como privativos de su ex marido, no cabe en este acto –siendo la otorgante mayor de edad y capaz– ir más allá de sus propias manifestaciones formalizadas en España ante notario español, sin que resulte del expediente más interesados en la sucesión que las hijas del causante.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8478.pdf>

- R. 1-6-2018.- R.P. Estepona Nº 1.- **SOCIEDAD DE GANANCIALES: NATURALEZA. ANOTACIÓN DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES ESTANDO LA SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA PERO NO LIQUIDADADA.** La Sentencia del mismo Tribunal de 17 de enero de 2018 establece que en la sociedad de gananciales, puesto que no surge una nueva persona jurídica, ambos cónyuges son titulares de los bienes comunes, pero los diversos objetos no les pertenecen proindiviso, sino que integran el patrimonio común, una masa patrimonial que pertenece a ambos cónyuges. Ambos cónyuges son los propietarios de cada cosa, de modo que el derecho de uno y otro, unidos, forman el derecho total, pero no son titulares de cuotas concretas sobre cada bien. También este Centro Directivo ha compartido en diversas Resoluciones citadas en los «Vistos» estas mismas conclusiones, y ha considerado que, ni en la fase en que la sociedad de gananciales está vigente, ni cuando ya está disuelta pero todavía no liquidada, corresponde a cada uno de los cónyuges, o a sus respectivos herederos, una cuota indivisa sobre cada bien ganancial, sino que el derecho de cada uno de ellos afecta indeterminadamente a los diferentes bienes incluidos en esa masa patrimonial, sin atribución de cuotas ni posibilidad de pedir la división material. Teniendo en cuenta esta premisa, este Centro Directivo (vid., entre otras, la Resolución de 5 de julio de 2013) ha aclarado las distintas opciones que, para garantizar el principio de responsabilidad patrimonial universal, existen a la hora de anotar un embargo sobre un bien ganancial en el periodo que media entre la disolución de la sociedad de gananciales y su liquidación: a) el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1058, 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria); b) el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1.a, «in fine», del Reglamento Hipotecario); c) el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior. Y, en todo caso, lo que no cabe nunca es el embargo de mitad indivisa del bien, pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos. En efecto, en el caso objeto del presente expediente, en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido por un cónyuge contra el otro se practica sobre un bien, que aparece inscrito a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, una anotación preventiva de embargo sobre la participación que como ganancial pudiera corresponder al ejecutado respecto de dicha finca. En el decreto de adjudicación se indica que se adjudica lo embargado, que es, según los hechos, un 50% de la finca. En definitiva, dado que lo que se adjudica en la resolución judicial calificada es la mitad indivisa del bien consorcial, y reiterando que eso no es posible durante la vigencia de la sociedad conyugal, ni tras su disolución y hasta su liquidación, no procede sino confirmar la nota de calificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8479.pdf>

- R. 4-6-2018.- R.P. Berja.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.** Este Centro Directivo ha entendido (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una

calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Por último, aunque –por hipótesis– la solicitud objeto de calificación hubiera podido ser objeto de asiento de presentación si hubiera reunido los requisitos necesarios para ello, y tuviera que pronunciarse este Centro Directivo respecto de la pretensión contenida en el recurso, debe recordarse que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8481.pdf>

- R. 4-6-2018.- R.P. Getafe N° 1.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CLARIDAD E INTEGRIDAD.** Como cuestión previa, en relación con las sucesivas calificaciones del registrador (como ya se ha señalado, el primer defecto invocado fue la invalidez de la operación, al que se añadió la necesidad de respetar el pretendido derecho de retracto del que, según el registrador, era titular la sociedad arrendataria, para finalizar con lo relativo a la existencia del concurso), debe recordarse que la calificación registral tiene que ser clara y completa. Clara, de modo tal que las partes del negocio puedan conocer sin dificultad la naturaleza y el alcance del defecto o de los defectos invocados. Y completa, de modo tal que todos los que existan se evidencien en la primera nota de calificación, sin dejar para las eventualmente sucesivas la identificación de otro u otros. El objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador y por el escrito de impugnación. En relación con la situación de concurso de acreedores de la sociedad propietaria de la finca objeto de la pretendida permuta, es evidente que debe exigirse la intervención del administrador concursal (artículo 40.1 de la Ley Concursal) y, si el concurso se encontrase en fase común, debe exigirse igualmente la autorización del juez del concurso para transmitir la finca o la acreditación de la concurrencia de alguna de las circunstancias que excepcionaran la necesidad de esa autorización judicial (artículo 43 de la Ley Concursal).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8482.pdf>

- R. 5-6-2018.- R.P. Motril N° 1.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD CUANDO CONSTA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.** Como ha reiterado este Centro Directivo (vid. por todas, las Resoluciones de 8 de julio de 2013, 27 de octubre de 2015 y 21 de mayo de 2018), la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y, consecuentemente, función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme. Ahora bien, dentro de todas las cualidades propias de la nota marginal de expedición de certificación de cargas no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria. Del mismo modo, iniciada la ejecución hipotecaria, el hecho de que hayan transcurrido varios años desde la práctica de la nota marginal de expedición de dominio y cargas no significa que no se haya desenvuelto íntegramente el procedimiento de ejecución hipotecaria con la correspondiente adjudicación. Es por ello que los arts. 131 LH y 688.2 LEC impidan la cancelación de la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución sin antes cancelar dicha nota. Pero además, dicha nota marginal supone la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria. La Resolución de 27 de enero de 2014 (reiterada por la de 27 de octubre de 2015) estableció que para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber:- Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca: en este caso vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintinueve años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca; - Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, se extienda la nota: no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8706.pdf>

- R. 5-6-2018.- R.P. Oviedo N° 4.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APREMIO: ADJUDICACIÓN DE LOS DERECHOS**

HEREDITARIOS. REQUISITOS FISCALES: CIERRE REGISTRAL. El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones realizadas por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador aunque éste haya sido inscrito. Como afirmó la Resolución de 1 de diciembre de 2006, en principio, el derecho hereditario no es más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la herencia y no un derecho en concreto sobre bienes determinados, en tanto no se lleve a efecto la partición, por lo que si bien es posible anotar por deudas del heredero bienes inscritos a favor del causante, en cuanto a los derechos que puedan corresponder al heredero sobre la total masa hereditaria de la que forma parte tal bien (artículo 166.1.a del Reglamento Hipotecario), no es posible la inscripción de la adjudicación de los derechos que al deudor pudiera corresponder sobre bienes concretos y determinados hasta realizar la partición de la herencia. En caso objeto del presente expediente no se ha llevado a efecto la partición de la herencia, ni se presentó al tiempo de la calificación copia auténtica de la escritura de aceptación de las herencias antes reseñadas. No regula nuestra legislación hipotecaria (a diferencia de lo dispuesto en el artículo 20 párrafo quinto apartado 3 con relación a las ejecuciones en nombre de los herederos del ejecutado por deudas de éste) la inscripción de las adjudicaciones derivadas de los procesos de ejecución por deudas del heredero del titular registral. Pero debe entenderse que para la práctica de la misma deberá acreditarse, además de las circunstancias expresadas en el artículo 166 del Reglamento, la aceptación de la herencia por parte del heredero. Y siendo heredero único, aceptada la herencia, no se plantean las dificultades propias del llamado derecho hereditario in abstracto. Ahora bien, lo que sucede en el presente caso es que la condición de heredera única de la deudora contra la que se dirige el procedimiento de apremio (prescindiendo ahora del problema de la acreditación fehaciente de la aceptación) no resulta inequívoca. Es doctrina con más de un siglo de antigüedad (en concreto, a partir de la Resolución de 2 de diciembre de 1897), que ni el Código Civil, ni la legislación especial, ni la Ley Hipotecaria exigen que la persona o personas instituidas nominativamente como herederos o nombrados legatarios en un testamento acrediten, para adquirir los derechos inherentes a esa cualidad, que el testador no dejó a su fallecimiento otros herederos forzosos. Pero siempre es necesario que resulte de la escritura atributiva de bienes hereditarios cuáles son los sujetos interesados en la herencia, y que –sin llegar a una prueba diabólica– se justifique o se refiera la inexistencia de otras personas que por llamamiento legal o testamentario pudieran tener algún derecho en la sucesión. En el presente caso se colige que no pudiendo dar por acreditada la no renuncia de la herencia de la titular registral por la citada coheredera ni, en consecuencia, la ineficacia de la sustitución vulgar ordenada en el testamento de aquélla, no puede aceptarse la tesis de que estamos en presencia de un supuesto de heredero único. Que no estamos en presencia de un supuesto de heredero único parecería ser igualmente la tesis de la Administración promotora del expediente de apremio pues lo que embarga, subasta y adjudica, como se ha dicho, no son fincas o cuotas indivisas concretas, sino «derechos hereditarios» que a la embargada pudieran corresponder sobre fincas concretas. Desde el punto de vista registral desde la reforma de la Ley Hipotecaria de 1944, el derecho hereditario «in abstracto» en ningún caso es objeto de inscripción, sino únicamente de anotación preventiva. Por otro lado, según reiterada jurisprudencia hipotecaria, en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador, sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso; sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso a fin de obtener una nueva calificación. Además, como también ha recordado este Centro Directivo en bastantes ocasiones, no pueden admitirse en el Registro meras fotocopias o documentos no fehacientes, sino que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es imprescindible aportar documentos públicos originales. Respecto de la acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales en relación con el I. de Sucesiones, no consta haberse incluido en las respectivas declaraciones/liquidaciones tributarias la finca objeto de la adjudicación en el procedimiento de apremio aquí debatida, ni haberse presentado a liquidación el mismo documento presentado a inscripción, por lo que el defecto indicado no puede sino confirmarse. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone un verdadero cierre registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8708.pdf>

- R. 6-6-2018.- R.P. Valls.- **TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE.** Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1809 y 1816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. 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). La homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Por ello, y fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la propiedad. En el caso objeto de recurso se ha llegado a un acuerdo transaccional entre las partes de un procedimiento ordinario de extinción de comunidad. Como ya se ha señalado, la transacción homologada por el juez constituye un título que lleva aparejada la ejecución (artículos 1816 del Código Civil y 415.2 y 517.1.3.a de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por ello, tratándose de un acuerdo por el que se ejecuta la disolución de una comunidad ordinaria mediante la adjudicación de la finca inventariada, si ambas partes no procedieran voluntariamente a otorgar la correspondiente escritura, cualquiera de ellas puede solicitar la ejecución del mismo a través de lo establecido en los artículos 705 y

siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las anteriores consideraciones no pueden quedar desvirtuadas por el hecho de que, como alega la recurrente, en la sentencia de divorcio se le atribuyera el uso y disfrute de la vivienda. Debe recordarse que no pueden tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación y que hayan sido aportados en el momento de interposición. La atribución del uso y disfrute de la vivienda contenida en la sentencia de divorcio aportada con el escrito de impugnación nada predetermina sobre la adjudicación del pleno dominio de dicha vivienda de la que nada se expresa en el citado convenio regulador. Otra cosa es que se trate tanto de supuestos de convenio regulador como de acuerdo transaccional con contenido equiparable a un convenio regulador siempre que esté en íntima conexión con una situación de crisis matrimonial, de modo que del título presentado a inscripción resulte que la liquidación del régimen económico- matrimonial provenga de un proceso de nulidad, separación o divorcio (cfr. Resoluciones de 26 de julio, 18 de septiembre y 11 de octubre de 2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8709.pdf>

- R. 6-6-2018.- R.P. San Cristóbal de La Laguna nums. 1 y 3.- **SOCIEDAD DE GANANCIALES: NATURALEZA. ANOTACIÓN DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES ESTANDO LA SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA PERO NO LIQUIDADADA.** La Sentencia del mismo Tribunal de 17 de enero de 2018 establece que en la sociedad de gananciales, puesto que no surge una nueva persona jurídica, ambos cónyuges son titulares de los bienes comunes, pero los diversos objetos no les pertenecen proindiviso, sino que integran el patrimonio común, una masa patrimonial que pertenece a ambos cónyuges. Ambos cónyuges son los propietarios de cada cosa, de modo que el derecho de uno y otro, unidos, forman el derecho total, pero no son titulares de cuotas concretas sobre cada bien. También este Centro Directivo ha compartido en diversas Resoluciones citadas en los «Vistos» estas mismas conclusiones, y ha considerado que, ni en la fase en que la sociedad de gananciales está vigente, ni cuando ya está disuelta pero todavía no liquidada, corresponde a cada uno de los cónyuges, o a sus respectivos herederos, una cuota indivisa sobre cada bien ganancial, sino que el derecho de cada uno de ellos afecta indeterminadamente a los diferentes bienes incluidos en esa masa patrimonial, sin atribución de cuotas ni posibilidad de pedir la división material. Teniendo en cuenta esta premisa, este Centro Directivo (vid., entre otras, la Resolución de 5 de julio de 2013) ha aclarado las distintas opciones que, para garantizar el principio de responsabilidad patrimonial universal, existen a la hora de anotar un embargo sobre un bien ganancial en el periodo que media entre la disolución de la sociedad de gananciales y su liquidación: a) el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1058, 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria); b) el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1.a, «in fine», del Reglamento Hipotecario); c) el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior. Y, en todo caso, lo que no cabe nunca es el embargo de mitad indivisa del bien, pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos. A la vista de esta sentencia de divorcio, solo queda acreditada la disolución del régimen de gananciales. Se produce así una situación de sociedad de gananciales disuelta, pero no liquidada. Y, en tal situación, sería posible que la Tesorería General acordase sustituir el embargo trabado sobre la totalidad de la finca por alguna de las opciones que se han expuesto en el tercer fundamento de Derecho de esta Resolución. Lo que no cabe nunca es el embargo de mitad indivisa del bien, pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución de ésta, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8710.pdf>

- R. 11-6-2018.- R.P. A Estrada.- **HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA.** La interpretación de las cláusulas de los testamentos puede resultar dificultosa en múltiples ocasiones. El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. Lo que confirman otras disposiciones del Código Civil, como el artículo 773 para el nombre y apellidos de los designados como herederos o legatarios. En cualquier caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador. Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se establece cual es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real. Por tanto el defecto, tal y como ha sido expresado en la calificación recurrida, debe ser revocado al ser válida la interpretación testamentaria realizada por los herederos y legatarios adjudicatarios de común acuerdo, de suerte que resulta acreditada de la propia descripción de los inmuebles en el título calificado la vinculación de ambas fincas registrales constituyendo, como manifiestan los comparecientes, una unidad física. Ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le "resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso". En el presente caso, podrá lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria o bien complementado el título inmatriculador con

acta de notoriedad autorizada conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de modo que será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8713.pdf>

- R. 11-6-2018.- R.P. Bilbao Nº 6.- **PAREJAS DE HECHO: INAPLICABILIDAD DEL RÉGIMEN DE GANANCIALES.** Cabe recordar que el Tribunal Supremo ha reconocido que cabe que los convivientes regulen las consecuencias de su estado como tengan por conveniente, respetando los límites generales del artículo 1.255 C.c. En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Constitucional, en la Sentencia número 93/2013, de 23 de abril, dictada a propósito del recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra la Ley Foral 6/2000, de 3 de julio, para la igualdad jurídica de las parejas estables de Navarra. Así, podrán pactar válidamente entre ellos que les sean de aplicación las normas que disciplinan, en general, los distintos regímenes económicos matrimoniales, y en concreto el de la sociedad de gananciales, bien por remisión a los artículos que regulan dicho régimen económico matrimonial —como ocurre en el presente caso—, bien por la adopción de pactos concretos que traduzcan en el convenio entre convivientes las normas de la sociedad de gananciales. No obstante, debe recordarse el criterio sentado por esta Dirección General en Resolución de 7 de febrero de 2013. Ciertamente, no está regulada en las leyes una aplicación genérica y en bloque del estatuto ganancial al régimen de convivencia, incluso cuando haya sido objeto de un pacto expreso de remisión. Como pone de relieve la misma Resolución, mediante pacto expreso se puede admitir la posibilidad de que los convivientes, valiéndose de los medios de transmisión ordinarios, o en el momento de adquirir un bien o derecho concreto pueden configurar comunidades de bienes entre ambos. Además, como recuerda la misma Resolución, el documento donde consten los pactos será inscribible en el Registro de Parejas de Hecho, pero nunca perjudicarán a terceros. Según los razonamientos precedentes, no puede aplicarse a la inscripción en el Registro de la Propiedad por los integrantes de la pareja de hecho el régimen económico-matrimonial de la sociedad de gananciales, a pesar de haber sido pactado expresamente, sin que pueda admitirse lo que ha sido calificado por algún sector doctrinal y jurisprudencial como «matrimonio parcial», limitado únicamente a los efectos económicos. Ello no obsta para que, en aras a la voluntad expresamente declarada de los convivientes de hacer comunes los bienes adquiridos durante la convivencia, puedan éstos inscribirse a nombre de aquéllos, pero deberá realizarse por medio de figuras como la de la sociedad particular, universal o la comunidad de bienes, siendo esta última la fórmula utilizada en la escritura de compraventa.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8714.pdf>

- R. 11-6-2018.- R.P. Madrid Nº 29.- **PUBLICIDAD FORMAL: INFORMACIÓN SOBRE EL PRECIO.** El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción o de las solicitudes de emisión de publicidad formal 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 o solicitudes. A tenor de lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos o datos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones. Serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales, pues no se aplicaría el régimen de protección de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende. No habiendo podido examinarse por el registrador la motivación justificativa de su interés alegada por el recurrente en su escrito de interposición del recurso, tampoco puede ser objeto de consideración por parte de este Centro Directivo en la resolución del mismo, pues, como ya se ha dicho, conforme a lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos o datos ajenos a dicha presentación. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, 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. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. la última Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es más amplio un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000, estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrarío a derecho. Aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, deberán quedar excluidos de

la información suministrada, aquellos datos que tengan la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8716.pdf>

- R. 11-6-2018.- R.P. Mijas Nº 2.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: ADJUDICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OBJETO DE EMBARGO.** La patrimonialización de la edificabilidad se produce, conforme a nuestra legislación urbanística, únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por dicha legislación, requiriendo todo acto de edificación del correspondiente acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo. Respecto al régimen del aprovechamiento urbanístico subjetivo, la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2010, seguida por la de 22 de enero de 2016, señala que las facultades o contenidos urbanísticos artificiales, que no son inherentes a esa naturaleza, sino producto de la concreta ordenación urbanística, como adiciones o añadidos que derivan de la clasificación y calificación prevista en una norma o plan de ordenación, no pasan de ser meras expectativas, que sólo se adquieren, consolidan e ingresan en el patrimonio del propietario mediante la participación de éste en el proceso urbanizador a través del gradual cumplimiento de los deberes urbanísticos que son su contrapartida. Con todo, puede diferenciarse el régimen de adquisición del aprovechamiento urbanístico subjetivo o patrimonializable, condicionada, como se ha dicho, al cumplimiento de los deberes impuestos por la normativa urbanística, de la adquisición dominical de la edificación materializada en una determinada parcela, cuyo régimen no puede ser otro que el sistema civil de adquisición de derechos reales, por accesión, o mediante la constitución de derechos reales de vuelo o superficie. El aprovechamiento urbanístico subjetivo reconocido al propietario, como parte que es de las facultades de aprovechamiento que el derecho de propiedad sobre una finca determinada atribuye a su titular, puede ser objeto negociación jurídica, ordinariamente vinculada a la titularidad de la finca, aunque nada impide, en vía de principios, que sea el aprovechamiento, y no la finca, el objeto del negocio ni que el aprovechamiento se disocie de la propiedad de la finca de que procede de modo similar a como se disgregan otras facultades del dominio mediante la constitución de derechos reales limitados. El negocio de transferencia de aprovechamiento, sujeto, en principio, al régimen de disposición de bienes inmuebles, puede darse entre particulares o con la Administración, puede ser puramente voluntario o de carácter forzoso –como sucede en este caso– o, por su función, puede ser de mera adquisición patrimonial o servir de técnica de gestión urbanística, cuando lo permita la respectiva legislación. Por otra parte, desde el punto de vista de las fincas a las que afecta, el negocio de transferencia se puede producir entre fincas de un mismo propietario, supuesto en que será éste quien la determine por acto unilateral, o entre fincas de propietarios diferentes, supuesto en que hará falta un negocio jurídico entre los mismos. En los casos de transmisión entre fincas, no cabe soslayar la falta de determinación de la finca de destino a la que ha de crecer el aprovechamiento por la vía de la apertura voluntaria de un folio registral independiente, como finca registral especial, respecto del aprovechamiento objeto de transmisión, en los términos autorizados por el artículo 39 del Real Decreto 1093/1997. Fuera de estos supuestos, aunque pueda admitirse la validez civil de la transmisión por el propietario de una parcela o solar, edificado o no, de todo o parte del aprovechamiento urbanístico que pueda materializar en la misma, diferente aquí del concepto estricto de transferencia como técnica equidistributiva, dicha transmisión lo que deriva es en la formación de una especial comunidad de derechos recayentes sobre una misma unidad perimetral de terreno delimitable por sus coordenadas de localización, cuya configuración jurídica deberá articularse mediante el régimen de la comunidad por cuotas ideales de propiedad o la constitución de derechos reales de sobreedificación o subedificación. Se admiten la posibilidad de que el aprovechamiento urbanístico de una finca –en la medida que esté así reconocido en el planeamiento urbanístico–, que forma parte del contenido del dominio y por tanto está implícito en la descripción meramente perimetral de la finca registral, pueda independizarse y a modo de agregación pasar a formar parte de la finca a la que se incorpora, como consecuencia del cumplimiento por su titular de los requisitos establecidos por la legislación urbanística aplicable, haciéndose constar por nota marginal (cfr. artículo 77 del Real Decreto 1093/1997), o bien –a modo de segregación– pasar a formar finca registral independiente (cfr. artículo 39 del Real Decreto 1093/2007). Esta Dirección General ha admitido supuestos en que pueden acceder al Registro de la Propiedad no sólo negocios o actos jurídicos que tengan por objeto el aprovechamiento cuando el mismo ha sido independizado de la finca de origen mediante su inscripción en folio independiente como finca registral separada, o ha sido transferido a otra finca distinta de la de origen, sino también cuando dicha emancipación de la finca de origen no se ha producido, esto es, cuando el aprovechamiento todavía «forma parte del contenido del dominio y por tanto está implícito en la descripción meramente perimetral de la finca registral» (cfr. Resolución de 30 de mayo de 2009). Se ha admitido en la misma situación, como ya se ha dicho, la anotación preventiva de embargo del exceso de edificabilidad (descrito con todas las circunstancias y detalles que exige el artículo 34 del Real Decreto 1093/1997) que corresponda a cierta finca registral, y que consta inscrito a favor del promotor, cumpliendo el tracto sucesivo (cfr. Resolución de 30 de mayo de 2009). Pero en caso de ejecución del embargo habrá de configurarse como finca independiente o adscribirse por nota marginal a otra finca, lo que requerirá previamente, cuando concurren diversos titulares, configurar el correspondiente régimen de comunidad de derechos recayentes sobre el territorio. Ni de la certificación municipal descriptiva del aprovechamiento urbanístico embargado (en los términos exigidos por el artículo 34 del Real Decreto 1093/1997), ni del asiento de la anotación preventiva de embargo resulta haber sido objeto de la traba ni tener la consideración de aprovechamiento urbanístico patrimonializable la superficie construida bajo rasante en el nivel de planta sótano de los 1.047,41 metros cuadrados destinados a trasteros, que ni están previstos en el plan, ni fueron objeto de autorización mediante licencia, ni han sido legalizados mediante su declaración de asimilado a fuera de ordenación, ni tenían la consideración previa de «sobrante de edificabilidad» (concepto referido a superficie de edificabilidad consumible y no consumida, y no a construcciones extralimitadas respecto de las que no proceda la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada por prescripción), ni finalmente tales construcciones pueden entenderse amparadas y cubiertas por la cláusula estatutaria incorporada a la escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal del conjunto residencial en que se integran tales construcciones. Pero es que en todo caso n el caso de llegar a la ejecución del embargo se requería su configuración jurídico–real con arreglo a las exigencias de nuestro sistema registral y del folio real, lo que resulta especialmente relevante al haberse materializado o ejecutado las correspondientes obras (en la hipótesis de que fuese admisible la consideración de la superficie de trasteros adjudicada como procedente de la materialización del sobrante de edificabilidad). Todo lo anterior se ha de sumar al hecho de que en el momento de

presentarse el testimonio del decreto de adjudicación en el Registro la anotación preventiva de embargo ha caducado, y que la reserva de los derechos sobre la edificabilidad futura por parte del promotor, según resulta del expediente, no llegó a inscribirse en el Registro, por lo que la objeción señalada igualmente por el registrador en su calificación relativa a la existencia de terceros adquirentes de las viviendas que no han sido parte en el procedimiento judicial de ejecución resulta asimismo relevante conforme al principio del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8717.pdf>

- R. 12-6-2018.- R.P. Santiago de Compostela N° 1.- **SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA.** Como ya se afirmó en Resoluciones de 2 de septiembre de 2016 y 27 de septiembre de 2017, el art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa. 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. La aportación de una representación gráfica alternativa de la finca sobre la que se tramite el correspondiente procedimiento no implica que deba aportarse también la de las colindantes que pudieran resultar afectadas por la línea poligonal de delimitación de la finca así representada. Ya este Centro Directivo en Resolución de 4 de septiembre de 2017 (reiterándose su doctrina en otras posteriores) afirmó, con apoyo en la Resolución de 20 de abril de 2017, que es posible la inscripción de una finca de replazo en un procedimiento de concentración parcelaria aun cuando no exista una total coincidencia entre la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de la representación gráfica catastral aportada, considerando lo dispuesto en los artículos 204 y 206 de la Ley Hipotecaria y la ausencia de dudas de identidad o correspondencia de la finca con dicha 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. 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. Ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8718.pdf>

- R. 12-6-2018.- R.P. Zafra.- **PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: FORMA DE HACER LAS NOTIFICACIONES A COLINDANTES.** Se ha manifestado ya esta Dirección General (Resolución de 11 de enero de 2016) afirmando que la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculos para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. El artículo 201, apartado 1, de la Ley Hipotecaria regula el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral y se remite en cuanto a su tramitación a las reglas que establece el artículo 203. Debe recordarse, como se indicó en las resoluciones de 19 de julio de 2016 o 28 de noviembre de 2016 (entre otras), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. En cuanto a la forma de llevar a efecto las notificaciones requeridas por el precepto, tal cuestión ya ha sido tratado por este Centro Directivo en Resoluciones de 7 de noviembre de 2017 y 23 de abril de 2018. La notificación ha de efectuarse «en la forma prevenida en esta Ley» y «en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente». La remisión a «la forma prevenida en esta Ley» debe entenderse realizada a la prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, según la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En este sentido, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «la notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203». Siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación. Según se ha expuesto, los promotores indican la identidad de las personas a quienes debe notificarse, así como el lugar en que ésta debe practicarse, por lo que sería preceptivo, con carácter previo a la notificación edictal, el intento de notificación en dos ocasiones antes de acudir al medio supletorio. Tal intento efectivamente se realizó con éxito, según se indica en el fundamento anterior.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8719.pdf>

- R. 12-6-2018.- R.P. Palencia N° 3.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.** Este Centro Directivo ha entendido (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los

registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Por último, aunque –por hipótesis– la solicitud objeto de calificación hubiera podido ser objeto de asiento de presentación si hubiera reunido los requisitos necesarios para ello, y tuviera que pronunciarse este Centro Directivo respecto de la pretensión contenida en el recurso, debe recordarse que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8720.pdf>

- R. 13-6-2018.- R.P. Tacoronte.- **VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: ART. 1320 CC Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE.** La Ley protege especialmente a la vivienda familiar habitual, trátese de vivienda simplemente conyugal, trátese de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera ha antes del matrimonio. Entre las técnicas de tutela de la vivienda familiar figura la que establece el artículo 1320 del Código Civil. La técnica de tutela se articula a través de esa exigencia del consentimiento de ambos cónyuges: tanto de aquel que ostenta la titularidad sobre la vivienda o la titularidad del derecho sobre ella como del otro cónyuge. Es indiferente cuál de los dos cónyuges sea el propietario o el titular del derecho sobre la vivienda. Es indiferente la fecha en que la hubiera adquirido la vivienda o el derecho sobre ella. Es indiferente cuál sea el régimen económico del matrimonio. Con la finalidad de evitar que ingresen en el Registro actos impugnables y, a la vez, con la de contribuir a la realización de los fines pretendidos con la norma sustantiva, el artículo 91 del Reglamento Hipotecario exige para la inscripción del acto dispositivo que recaiga sobre un inmueble apto para vivienda y en el que no concurra el consentimiento o la autorización prescritos en el artículo 1320 del Código Civil, bien la justificación de que el inmueble no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia, bien que el disponente lo manifieste así. Ahora bien, no todo acto de disposición sobre la vivienda familiar exige el consentimiento del otro cónyuge. Se requiere que el acto de disposición afecte a la vivienda familiar habitual. El consentimiento se exige para aquellos casos en que el acto de disposición implica la eliminación directa del bien del patrimonio de su propietario, así como aquellos negocios jurídicos, como la hipoteca, que llevan consigo posibilidades de que el bien en cuestión desaparezca de dicho patrimonio, por la ejecución en caso de impago de la deuda garantizada con el derecho real. El Código no sólo exige el consentimiento de ambos cónyuges o, en su caso, la autorización judicial para realizar un acto de disposición sobre la vivienda habitual, sino también para realizar un acto de disposición de los derechos sobre esa vivienda. Atendiendo a la finalidad de la exigencia legal y a la terminología utilizada, es claro que se encuentran comprendidos dentro del ámbito de aplicación de la norma las enajenaciones voluntarias, a título oneroso (como la compraventa o la aportación del inmueble a una sociedad, aunque fuera unipersonal) o a título gratuito (como la donación) del inmueble. Es igualmente claro que se encuentran comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la norma la constitución de un usufructo o de un derecho de uso o habitación o la constitución de una hipoteca en garantía de una obligación ya que, en caso de incumplimiento, se puede producir la realización forzosa del inmueble. La constitución del derecho real de servidumbre que grave la vivienda familiar habitual es un acto dispositivo que, en principio, entra en el ámbito del artículo 1320 del Código Civil. No obstante, atendiendo a la interpretación jurisprudencial de este precepto legal, debe entenderse que la prevención establecida en el mismo no es aplicable en el presente caso, por tratarse de una servidumbre externa a la vivienda habitual que sólo afecta a una parte de un elemento anejo a dicha vivienda (la azotea, que aun cuando forma parte del mismo edificio en régimen de propiedad horizontal tiene acceso directo e independiente desde la calle), sin que exista elemento objetivo alguno (cfr. la descripción de la servidumbre en el apartado I de los «Hechos») del que resulte posibilidad de eliminación o sustancial privación del goce de la vivienda o perturbación de la convivencia familiar en la misma. Además, como alega el recurrente, ni siquiera impide que los propietarios del predio sirviente usen la zona de azotea afectada por la servidumbre, pues el uso no es exclusivo del predio dominante, y así se especifica en las normas de su constitución.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8721.pdf>

- R. 13-6-2018.- R.P. Valencia N° 14.- **REPRESENTACIÓN INDIRECTA: FIDUCIA CUM AMICO.** Dejando ahora de lado el expreso reconocimiento de efectos directos entre tercero y representado que hace el párrafo segundo in fine del artículo 1.717 del Código Civil, para la tesis clásica, la gestión del representante en nombre propio determinaba que la única vinculación por efecto del negocio celebrado con el tercero era exclusivamente la suya propia y que los únicos efectos que derivaban de la relación de representación eran internos u obligacionales. Consecuentemente, se negaba cualquier tipo de vinculación entre el tercero y el «dominus negotii» y era necesario un acto posterior de transmisión del derecho real o personal a favor del último. Sin embargo, la tendencia hoy dominante se muestra partidaria de afirmar que la denominada representación indirecta o mediata es una auténtica forma de representación que, aunque de manera no exactamente coincidente con la representación directa, permite atribuir efectos directos a la actuación del representante, con lo que se define correctamente la posición de cada una de las partes. La jurisprudencia del Tribunal Supremo no ha dudado en atribuir efectos directos para el representado cuando el carácter ajeno de la gestión del representante indirecto ha quedado suficientemente acreditado. Admitida la adquisición inmediata de la propiedad por el «dominus», el siguiente problema que se presenta se concreta en la forma de acreditación de su titularidad que, de momento, puede quedar reservada u oculta. En esa situación, la vía recta que permitirá acreditar la titularidad del «dominus» podrá ser voluntaria, mediante la escritura otorgada por el representante y aquel en la que el primero reconozca erga omnes el derecho del último (cfr. artículo 540 del Código Civil). O, en caso de que no exista acuerdo entre las partes, la sentencia declarativa de la relación representativa y del dominio del sujeto representado, una vez que en el proceso se haya justificado debidamente la relación representativa. Ahora bien, en relación con la escritura de reconocimiento, no parece suficiente la mera declaración de las partes dirigida a reconocer la titularidad del «dominus», sino que esa declaración debe estar suficientemente justificada, a fin de acreditar de manera suficiente la existencia de la relación representativa. En este punto, ha de atenderse a cada supuesto fáctico. Desde este punto de vista, aunque resulte discutible la aplicación de la ratificación a la representación indirecta –el artículo 1.259 del Código Civil se refiere

estrictamente a la actuación en nombre ajeno- lo que no resulta dudoso es la admisibilidad de una declaración de las partes dirigida a suplir la falta de acreditación previa de la representación o, incluso, a completar la eventual falta de poder de representación del actuante (artículos 1.727 y 1.892 y 1.893 del Código Civil), siempre que esa declaración vaya acompañada de algún hecho o circunstancia que permita afirmar que, atendidas las circunstancias, ha quedado suficientemente evidenciada la relación de representación, lo que obliga necesariamente a atender a las circunstancias de cada caso. Las consecuencias anteriores no quedan desvirtuadas por la necesidad de proteger a los terceros de buena fe que confiaron en la situación de titularidad formal o aparente del representante indirecto -por ejemplo, en caso de realizar un acto dispositivo faltando a la confianza en él depositada-. Es doctrina de este Centro Directivo que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994). De aquí resulta que el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción. Sin embargo, en este caso el reconocimiento de dominio no es, por tanto, un título carente de causa, sino que en él se exterioriza la relación de representación que hasta ese momento había permanecido reservada. La doctrina expuesta ha sido claramente corroborada en las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de mayo y 10 de junio de 2016, según las cuales en la convención negocial de fiducia «cum amico», incluso cuando exista causa ilícita o torpe, no será aplicable la excepción del artículo 1306 Código Civil y los bienes dados en esa confianza y bajo esa apariencia formal deberán ser restituidos siempre que se encuentren bajo la titularidad del fiduciario y fueren reivindicables. Por cuanto antecede, las razones que apunta el recurrente en su escrito han de ser claramente asumidas en esta resolución, toda vez que: a) El reconocimiento del dominio ha sido otorgado por las únicas partes que deben hacerlo, en tanto que por ellas se reconoce un pacto de fiducia y en el que no interviene en ningún momento el transmitente inicial, que no precisa saber el pacto de fiducia del que es totalmente ajeno. b) La escritura objeto de la calificación impugnada no es, en puridad, una rectificación o modificación del título previo que requiera el otorgamiento por los transmitentes que lo fueron en la escritura invocada por la fiduciaria. c) Por último, es el artículo 20 de la Ley Hipotecaria el que admite la inscripción de la escritura calificada negativamente, pues en ella se dan todos los requisitos que permiten la inscripción a favor de los herederos del fiduciante, que acreditan formalmente ser los únicos sucesores del mismo y de su esposa, así como la aceptación de la herencia de ambos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8722.pdf>

- R. 13-6-2018.- R.P. Piedrabuena.- **PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.** 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: pueden cumplir funciones de garantía (vid. Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado 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 frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. Por otro lado, también constituye doctrina consolidada de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen (vid. Resolución de 31 de enero de 2013), ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar. La responsabilidad universal patrimonial tiene una evidente función estimuladora del cumplimiento voluntario y de garantía a priori, en cuanto que advierte al deudor y asegura al acreedor que su satisfacción se procurará a costa de cualquier bien de aquél, salvo los estrictamente excluidos por la Ley misma. Esta función quedaría eliminada si se admitiese la inejecutabilidad de los bienes sujetos a prohibición de disponer. En el presente supuesto se trata de una prohibición de disponer de las previstas en el artículo 170.6 de la Ley General Tributaria. Es por ello que, de acuerdo con lo señalado en los anteriores fundamentos de derecho, ha de permitirse la inscripción o anotación de actos de naturaleza dispositiva sobre los bienes sujetos a una prohibición de disponer o de enajenar cuando aquellos vengán ordenados en cumplimiento de la responsabilidad patrimonial del titular de los bienes. Supuesto muy distinto al que es objeto del presente expediente (aportación de bienes inmuebles a sociedad limitada en una operación de aumento de capital social), que responde a la tipología propia de los negocios jurídicos voluntarios. Si bien la aportación social no puede equipararse completamente a una compraventa, pues lo recibido por el aportante no es un precio sino acciones o participaciones del capital social, sí constituye un auténtico negocio jurídico traslativo, un verdadero negocio de enajenación. La prohibición de disponer del artículo 170.6 de la Ley General Tributaria comprende una limitación del poder de disposición de los bienes de una sociedad en el caso de embargo al titular de las acciones o participaciones de la misma que ostente una situación de control efectivo en ella, con la finalidad de evitar una depreciación de dichas participaciones objeto de la traba de embargo y como medio de asegurar el pago de las obligaciones tributarias contraídas por el titular de los títulos representativos del capital social, algo que no queda garantizado en caso de admitirse la inscripción de la aportación debatida. No procede en consecuencia que esta Dirección General lleve a cabo un pronunciamiento en relación con documentos que no se pusieron a disposición de la registradora de la Propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación, sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (vid. artículo 108 del Reglamento Hipotecario).

1.1. Propiedad. (Por Pedro Ávila Navarro)

- R. 21-5-2018.- R.P. Palma de Mallorca N° 6.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: POSIBILIDAD DE LIQUIDAR EN CONVENIO LOS RÉGIMENES SUCESIVOS DE GANANCIALES Y DE SEPARACIÓN.** Resuelve en el mismo sentido un caso similar al de la R. 16.05.2018. R. 21.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad Palma de Mallorca - 6) (BOE 08.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7669.pdf>

- R. 21-5-2018.- R.P. Infiesto.- **AGRUPACIÓN Y AGREGACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA RESULTANTE. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA OPOSICIÓN DE UN TERCERO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH DEBE TENERSE EN CUENTA. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LOS INTERESADOS PUEDEN PEDIR CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS INCORPORADOS AL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH. RECURSO GUBERNATIVO: LA OPOSICIÓN DEL ART. 199 LH NO TIENE QUE TRASLADARSE A LOS RECURRENTE.** Se pretende inscribir una agrupación y la representación gráfica catastral de la finca resultante, una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH. La registradora suspende la inscripción «al existir dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que constan en el Registro y de los de la certificación catastral aportada». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, las R. 02.09.2016, R. 13.07.2017 y R. 24.04.2018), sobre la exigencia del art. 9 LH de representación gráfica georreferenciada en las inscripciones de determinadas operaciones, entre las que se encuentra la segregación; y sobre el valor de la oposición, la necesidad de una prueba escrita, y la alegación de dudas por el registrador; y concluye que en este caso no están justificadas las dudas, porque «ni del escrito de oposición ni de la calificación resulta determinado en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante, ni se expresa que pueda existir invasión de ésta». «En cuanto a la solicitud de los recurrentes de acceder al contenido de las alegaciones, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el art. 199 LH, que no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente»; pero el art. 342 RH permite solicitar certificación de los documentos que los registradores *conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales*, documentos entre los que se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente del art. 199 LH; aunque «esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados». R. 21.05.2018 (Metálicas Torca, S.L., contra Registro de la Propiedad de Infiesto) (BOE 08.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7670.pdf>

- R. 21-5-2018.- R.P. Olivenza.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA NOTA DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS NO ESTÁ SUJETA A CADUCIDAD.** Se solicita la cancelación por caducidad, conforme al art. 82.5 LH, de una nota marginal de expedición de certificación de cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria, como requisito previo necesario para la posterior cancelación de la inscripción de la hipoteca. La Dirección repasa las funciones de esa nota marginal y concluye que dentro de ellas «no se encuentra la de determinar por sí sola, automática y necesariamente, el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, presupuesto necesario para el comienzo del cómputo del plazo de prescripción a que refiere el art. 82.5 LH»; y, «no estando sujeta tal nota marginal a plazo alguno de caducidad, ningún efecto cancelatorio sobre la misma puede tener una supuesta caducidad de la inscripción de hipoteca» (que tampoco estaba caducada). La Dirección distingue (siguiendo a las R. 27.01.2014 y R. 27.10.2015), dos hipótesis: Una, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada, en cuyo caso interrumpe la prescripción de la acción (art. 1973 C.c.), y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal de 21 años, contados ahora desde la nota (R. 04.06.2005 y R. 24.07.2011). Dos, que la nota se expida antes del vencimiento total de la obligación, en cuyo caso nada interrumpe, porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente (al menos registralmente), y los 21 años siguen contándose desde la fecha de amortización final del préstamo. Por otra parte, aunque no se ha tratado en el caso concreto ni sería aplicable a él, la Dirección se refiere la nueva redacción del art. 210.2.8 LH (por L. 13/2015), según el cual, *las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía*; y señala la diferencia con el art. 82.5 LH, que tiene su fundamento en la figura de la prescripción, mientras que aquel «no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos». R. 21.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Olivenza) (BOE 08.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7671.pdf>

- R. 22-5-2018.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria N° 1.- **INMATRICULACIÓN: NO PUEDE HACERSE CON DUDAS MOTIVADAS DEL REGISTRADOR SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. INMATRICULACIÓN: LAS DUDAS SOBRE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA YA NO PUEDEN RESOLVERSE POR LOS ARTS. 300 Y 306 RH.** «Es objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca por la vía del art. 205 LH. La registradora opone como defecto que impide la inscripción que existen dudas fundadas de coincidencia de la finca cuya inmatriculación se solicita con otras ya inscritas»: señala hasta cuatro fincas registrales, además de la matriz de las mismas, «que pueden coincidir con la que se pretende inmatricular, expresando en dicha calificación una serie de circunstancias que determinan tales las dudas, como son la localización, colindancia, procedencia de la misma finca matriz y procedencia de la misma titularidad»; dudas suficientemente justificadas, en cuanto que no tienen por qué referirse a la totalidad de la finca, sino que debe

evitarse la coincidencia incluso parcial con otras fincas inscritas. La Dirección reitera también la doctrina sobre la derogación tácita de los arts. 300 y 306 RH (ver R. 31.01.2018). R. 22.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 1) (BOE 08.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7673.pdf>

- R. 22-5-2018.- R.P. Azpeitia.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: CREACIÓN DE UN ELEMENTO PRIVATIVO SOBRE EL TERRENO ANTES COMÚN. PROPIEDAD HORIZONTAL: DIFERENCIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA Y EL COMPLEJO INMOBILIARIO.** «Una finca consta inscrita como dividida en régimen de propiedad horizontal constituida por tres edificaciones destinadas a vivienda, que son elementos independientes, y un número de terrenos destinados a prados, arbolados y terreno. Los propietarios de los elementos independientes ceden a uno de ellos el derecho a construir una edificación sobre una parte determinada del terreno integrado en el régimen, declarándose simultáneamente la obra nueva terminada, describiendo un nuevo elemento independiente y modificando el régimen preexistente de propiedad horizontal con atribución de nuevas cuotas a los cuatro elementos independientes resultantes». La registradora considera que es necesaria la previa desafectación del terreno sobre el que se lleva a cabo la construcción. La Dirección entiende a la finca está sujeta a un régimen de propiedad horizontal ordinaria (si bien, tumbada), integrada por unas viviendas como elementos privativos y una serie de elementos comunes entre los que destaca un conjunto de suertes de tierra; y, comoquiera que en el régimen de propiedad horizontal es elemento común todo aquello que no se configura como privativo (vid. R. 05.10.2000 y R. 27.01.2006, entre otras), «la configuración del terreno como elemento común no impide en absoluto la atribución a la edificación ya construida o a la que se va a construir del carácter de elemento independiente del régimen de propiedad horizontal, pues a tal esquema obedece la regulación legal, lo que excluye la necesidad de proceder a su previa desafectación», a diferencia de lo que ocurriría si se separase un espacio totalmente independiente y separado del resto. La Dirección cuida de deslindar los supuestos subsumibles en el concepto de propiedad horizontal y la figura del complejo inmobiliario, cuya regulación se encuentra en los arts. 24 LPH y 26, aps. 4, 5 y 6, y 65.3 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y cuyos rasgos definitorios son dos: 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); si bien, como definió la S. 27.10.2008, según la Carta de Roma del V Congreso Internacional de Derecho Registral, de 1982, puede tratarse también de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, sea a través de elementos o servicios comunes, o sea de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos; de manera que, como resulta del art. 26.4 RDLeg. 7/2015, *podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias*. R. 22.05.2018 (Notario Félix-María González de Echávarri Ara contra Registro de la Propiedad de Azpeitia) (BOE 08.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7675.pdf>

- R. 23-5-2018.- R.P. Torrejón de Ardoz N° 3.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL ACREEDOR NO PUEDE ADJUDICARSE LA VIVIENDA EN MENOS DEL 70 % DEL VALOR DE TASACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN EJECUCIÓN HIPOTECARIA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.05.2016 y R. 21.10.2016. En este caso la vivienda habitual del deudor se adjudicaba al acreedor por el 60% de su valor de tasación, cuando la cantidad que se debía por todos los conceptos representaba el 65,43 %, por lo que quedaba un remanente de deuda pendiente de abono al acreedor. La Dirección de destaca que «esta correcta interpretación del art. 671 LEC no supone, en modo alguno, imponer –pues la ley no lo ha querido así– una dación de la finca en pago de la deuda reclamada cuando el importe de ésta se encuentre entre el 60% y el 70% del valor de subasta de aquella, ya que en ningún caso estaríamos ante el derecho del ejecutado de imponer tal dación en pago, sino ante el derecho del ejecutante a solicitar la adjudicación de la finca por tal importe, si así le conviene, o de no hacerlo en caso contrario». Sobre la calificación registral, cuestionada por la recurrente, dice la Dirección 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 art. 18 LH, 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». R. 23.05.2018 (Buildingcenter, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz - 3) (BOE 12.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7874.pdf>

- R. 23-5-2018.- R.P. Aldaia.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: PUEDE EXPEDIRSE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS PARA EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO Y PARA EL DE EJECUCIÓN DIRECTA. HIPOTECA: EJECUCIÓN: PARA EJECUTAR POR EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO ES NECESARIO EL PREVIO EMBARGO DE LA FINCA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 01.02.2017: «Ejercitada la acción de ejecución de la hipoteca inscrita por la vía del procedimiento ejecutivo ordinario, debe exigirse, para poder extender la nota marginal prevista en el art. 656 LEC, la previa anotación de embargo sobre el bien ejecutado [ver art. 143 RH] [...], sin perjuicio de la posibilidad de solicitar y expedir una certificación de dominio y cargas sin los efectos propios de la prevista en el art. 656.2 LEC». Señala la Dirección que, «mientras en el procedimiento de ejecución ordinaria deben cumplirse trámites tan esenciales como el del embargo (cfr. arts. 584 y ss. LEC) y la valoración de los bienes embargados (cfr. arts. 637 y ss. LEC), en el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, como se deduce del art. 579 LEC, por su remisión a los arts. 681 y ss. LEC, dichos trámites no son precisos». En cuanto al problema más delicado, el de los efectos de la ejecución sobre las cargas intermedias entre la hipoteca y el embargo, ver resolución citada y su comentario. R. 23.05.2018 (Caixabank, S.A., contra Registro de la Propiedad de Aldaia) (BOE 12.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7875.pdf>

- R. 24-5-2018.- R.P. Zaragoza N° 13.- **INMATRICULACIÓN: LA COMUNIDAD DE REGANTES NO PUEDE INMATRICULAR POR CERTIFICACIÓN DE DOMINIO.** «Debe decidirse en este expediente si puede inmatricularse una finca en virtud de certificación de dominio expedida por una comunidad de regantes, al

amparo del art. 206 LH», que lo permite a *las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas*, cualquiera que sea la naturaleza demanial o patrimonial de los bienes. Estas comunidades son corporaciones de derecho público, adscritas al organismo de cuenca (art. 82.1 RDLeg. 1/20.07.2001, texto refundido de la Ley de Aguas, y art. 199 RD. 849/11.04.1986, Reglamento del Dominio Público Hidráulico); por tanto, son entidades administrativas, parte de la Administración Pública Hidráulica (ver S. 15.12.2006); pero «no pueden entenderse incluidas en el concepto de Administración Pública ni de entidad vinculada a la Administración Pública, ya que, siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, en esta última expresión debe entenderse comprendida únicamente la Administración Pública Institucional pero no la Corporativa, que queda excluida del medio especial que concede la Ley Hipotecaria para inmatricular...» (ver las S. 07.12.1968, S. 10.12.1990 y S. 15.12.2006; y también S.TC 15.07.1987 y S.TC 132/18.07.1989). La Dirección parece extender esta conclusión a las corporaciones de Derecho público en general (colegios profesionales, cámaras de comercio, industria y navegación, cámaras agrarias, comunidades de regantes, etc.), que no entran dentro de la categoría de Administración Pública en sentido estricto. R. 24.05.2018 (Sindicato de Riegos de la Comunidad de Regantes de El Burgo de Ebro contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-13) (BOE 12.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/12/pdfs/BOE-A-2018-7876.pdf>

- R. 23-5-2018.- R.P. El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.- **COSTAS: ACREDITACIÓN DE LA NO INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.** Se trata de una escritura de compraventa de finca urbana que, según consulta realizada por la registradora a la sede electrónica del Catastro, invade el dominio público marítimo-terrestre, por lo que suspendió la inscripción al considerar necesaria la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas sobre ese particular; presentada la certificación, el Servicio afirma la invasión según deslinde aprobado por Orden ministerial; pero se presenta también la S.TC 57/17.03.2016, por la que se resuelve el recurso interpuesto por el Gobierno de Canarias contra la L. 2/29.05.2013, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la L. 22/28.07.1988, de Costas, por infracción de los arts. 9.3 y 14 C.E., al excluir del demanio costero a algunos municipios y no hacerlo con otros que están en la misma situación en Canarias (áreas de viviendas consolidadas con anterioridad a la L. 22/28.07.1988), entre los que se encuentra el de la finca de que se trata; según certificación que presenta de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, se trata de una zona a desafectar, pero no se ha iniciado el expediente administrativo necesario para hacerlo. La Dirección reitera (ver R. 18.04.2017 y R. 27.06.2017), respecto de las fincas que, «según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, R. 23.04.2018), lindan con el dominio público o puedan estar sujetas a servidumbres de protección y tránsito (arts. 15 L. 22/28.07.1988, de Costas, y 35 y 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas), [...] la necesidad de que previamente a toda transmisión quede acreditada la no invasión del dominio público marítimo-terrestre, ya porque el registrador pueda comprobarlo en las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, o en su defecto por la aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas (ver R. 23.08.2016, R. 14.09.2016 y R. 18.04.2017); así resulta de los arts. 35 y 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas, que extienden a las segundas y ulteriores transmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre que las previstas para las inmatriculaciones, y cuya supuesta ilegalidad quedó descartada por las S. 16.10.1996 y S. 27.05.1998 (obligando a cambiar, desde la R. 06.10.2008, el criterio de la Dirección, limitado hasta entonces a las inmatriculaciones); en cuanto a la sentencia aportada del Tribunal Constitucional, «la eficacia sustantiva y registral del pronunciamiento está condicionada a la previa tramitación y aprobación del correspondiente expediente administrativo de desafectación, sin que la alegada pasividad de la Administración Pública responsable del ejercicio de dicha competencia pueda ser suplida por el registrador». R. 23.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 13.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/13/pdfs/BOE-A-2018-7949.pdf>

- R. 14-6-2018.- R.P. Vélez-Málaga 1.- **DERECHO NOTARIAL: EL NOTARIO DEBE EXIGIR CERTIFICACIÓN O MANIFESTACIÓN SOBRE ACTIVOS ESENCIALES DE UNA SOCIEDAD. CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA CERTIFICACIÓN O MANIFESTACIÓN SOBRE ACTIVOS ESENCIALES SOCIETARIOS NO ES REQUISITO DE LA INSCRIPCIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.06.2015). 31.05.2018 (Notario Manuel Nieto Cobo contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga - 1) (BOE 14.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/14/pdfs/BOE-A-2018-8000.pdf>

- R. 30-5-2018.- R.P. Madrid Nº 11.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA ATRIBUCIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR A LOS HIJOS MENORES DEBE HACERSE SIN PLAZO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 11.01.2018. Ahora se trataba de un convenio en el que se adjudicaba el uso de la vivienda familiar a la esposa, a la que se atribuía la custodia del único hijo menor. La registradora entiende que es necesario que conste la duración del derecho, de conformidad con el principio de especialidad hipotecaria (arts. 9 LH y 51 RH). Pero dice la Dirección que «puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar, cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales, si bien, resultarán de modo indirecto, y cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho; y es que, cuando concurren hijos menores, el plazo de vigencia del derecho de uso está ya fijado en el límite de la mayoría de edad. Así lo declara la S. 04.04.2018: 'La vinculación del cese del uso del domicilio familiar, una vez alcanzada la mayoría de edad de los hijos, proporciona la certidumbre precisa para hacer efectivo el principio de seguridad jurídica, desde el momento en que sujeta la medida a un plazo, que opera como límite temporal, cual es la mayoría de edad'; por ello, presenciando un supuesto de hecho en que existe un hijo menor de edad cuya custodia se atribuye a la madre, no resulta preciso señalar el límite temporal del derecho de uso asignado a la misma a efectos de su acceso al Registro de la Propiedad». R. 30.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 15.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8051.pdf>

- R. 30-5-2018.- R.P. Navalmoral de la Mata.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones: ver especialmente la R. 19.07.2016. R. 30.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata) (BOE 15.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8052.pdf>

- R. 30-5-2018.- R.P. Lleida Nº 1.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD QUE NO ES TITULAR REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EL ABREVIADO NO ES EXCEPCIÓN AL PRINCIPIO, SOLO PERMITE VARIOS ACTOS EN UNA SOLA INSCRIPCIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 28.10.2014 y R. 19.07.2017; y art. 20 LH). En este caso se trataba de inscribir en el Registro de la Propiedad la transformación de una sociedad civil en sociedad limitada, para inscribir a nombre de esta una finca que estaba inscrita a nombre de cuatro personas físicas, que son los socios. Frente a la alegación por el recurrente de la doctrina del tracto abreviado, dice la Dirección que «los casos en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva, en virtud del cual se impone, como regla general, el requisito de la previa inscripción, de forma que, por vía de principio, cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias inscripciones concatenadas; es este encadenamiento formal de los asientos (un asiento por acto registrable) el que está sujeto a excepciones, admitiéndose ciertos supuestos en que se permite que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos, siendo el último de ellos el que determinará la titularidad registral vigente». R. 30.05.2018 (Notario Luis Prados Ramos contra Registro de la Propiedad de Lleida-1) (BOE 15.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8054.pdf>

- R. 31-5-2018.- R.P. Tudela Nº 1.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NOTIFICACIÓN AL TITULAR REGISTRAL DE HIPOTECA, QUE SUBSANA NO HABERSE SEGUIDO EL JUICIO CONTRA ÉL. HIPOTECA: CANCELACIÓN: POSIBILIDAD DE LA ORDENADA EN JUICIO EN EL QUE EL TITULAR NO HA SIDO DEMANDADO PERO SÍ NOTIFICADO.** Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 03.11.2017 (constaba anotada la demanda de nulidad de determinadas inscripciones; posteriormente se inscribieron unas hipotecas otorgadas por la demandada; declarada finalmente la nulidad, pero después de caducar la anotación preventiva, se ordena la cancelación de las hipotecas; el registrador denegó la cancelación por no haber sido demandados los acreedores ni haber intervenido en el procedimiento judicial en el que se ordenaba la cancelación; la Dirección confirmó la calificación); ahora se presenta nuevo mandamiento de cancelación en el que se hace constar que se notificó a los titulares de las hipotecas el auto de cancelación, sin que presentaran alegación alguna. La Dirección admite como suficiente esa notificación: «El fundamento último del principio de tracto sucesivo, de acuerdo con lo que prevé el art. 24 C.E., es impedir la indefensión del titular registral, ha de considerarse que tal posibilidad de indefensión ha quedado descartada respecto de las tres entidades a las que se les concedió el oportuno trámite para realizar alegaciones en el proceso; consecuentemente, procede estimar el recurso y admitir la cancelación de las hipotecas...». Parece que la Dirección no está muy convencida de su doctrina y deja la apreciación del tracto a la autoridad judicial; en efecto, cita en su apoyo la S. 16.04.2013, en relación con la R. 01.03.2013: «Tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional». R. 31.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tudela-1) (BOE 15.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8055.pdf>

- R. 28-5-2018.- R.P. Lepe.- **EXCESO DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA CUANDO SE HA OMITIDO EL TRÁMITE DE CERTIFICACIÓN.** Se trata de un auto judicial en expediente de dominio para la inscripción de un exceso de cabida (tramitado conforme a la legislación anterior al actual expediente notarial). La registradora opone como defecto que existen dudas fundadas de identidad de la finca con otras ya inscritas. Dice la Dirección que, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez; pero en este caso la registradora pone de manifiesto la omisión del trámite de expedición de certificación, por lo que en ese momento procesal no se pudieron poner de manifiesto las dudas que ahora motivadamente se alegan. R. 28.05.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Lepe) (BOE 18.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8141.pdf>

- R. 29-5-2018.- R.P. Caspe.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD: NO PUEDE OBSTACULIZARSE LA INSCRIPCIÓN POR TÍTULOS INCOMPATIBLES PRESENTADOS CON POSTERIORIDAD.** «La cuestión que se plantea en el presente recurso es si procede o no la denegación de la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adición de herencia cuando consta vigente el asiento de presentación de otra escritura de agrupación y compraventa de fincas en la que ya se aportó la misma representación gráfica catastral de la finca». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (ver, por ejemplo, R. 05.10.2016) y dice que «la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. arts. 24 y 25 LH), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad; es más, como en el caso de la R. 04.07.2013, «ni siquiera hubiera tenido obligación el registrador de calificarla mientras no hubiese despachado el documento anteriormente presentado» (ver art. 18 LH). R. 28.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Caspe) (BOE 18.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8142.pdf>

- R. 29-5-2018.- R.P. Igualada Nº 2.- **DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA**

SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA. Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.05.2016, R. 07.03.2017, R. 07.06.2017, R. 03.11.2017 y otras muchas. R. 29.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Igualada-2) (BOE 18.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8143.pdf>

- R. 29-5-2018.- R.P. San Sebastián de los Reyes Nº 2.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: UNA VEZ CADUCADO NO PRODUCE EFECTO ALGUNO. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR NO PUEDE CALIFICAR SEGÚN DOCUMENTOS OBJETO DE ASIENTO DE PRESENTACIÓN CADUCADO.** Se había inscrito una dación en pago de deuda garantizada con hipoteca, pero no se hizo la cancelación de hipoteca; solicitada ahora, se deniega por el registrador porque, según resulta de un asiento de presentación practicado en 2015 y hoy ya cancelado, existe una sentencia judicial que declaró la nulidad de la escritura de dación en pago y cancelación. Pero dice la Dirección que, «caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos», y el registrador no puede tener en cuenta los documentos objeto de ese asiento no vigente para calificar otro documento; «si alguien está interesado en que la referida sentencia surta efectos en el ámbito registral, deberá presentarla a inscripción, superar el filtro de la calificación registral y someterse al juego de los principios de prioridad y fe pública registral». R. 29.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 2) (BOE 18.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8144.pdf>

- R. 29-5-2018.- R.P. Santiago de Compostela Nº 2.- **TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones: ver especialmente la R. 19.07.2016. R. 29.05.2018 (Notario Enrique-Santiago Rajoy Feijoo contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 2) (BOE 18.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8145.pdf>

- R. 29-5-2018.- R.P. Toledo Nº 2.- **OBRA NUEVA: EL LIBRO DEL EDIFICIO ES OBLIGATORIO PARA TODA CLASE DE EDIFICACIONES (REVISIÓN DE DOCTRINA).** Para inscribir un acta de finalización de obra, aunque sea vivienda unifamiliar destinada a uso propio del promotor, y para todo tipo de edificación, sean viviendas o industriales, es necesario aportar el libro del edificio conforme al art. 202 LH: la exigencia sustantiva deriva del art. 6 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, aplicable en todo el territorio nacional (ver disp. adic. 1); su exigencia notarial y registral, del art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (los notarios y los registradores exigirán *el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios*); y más concretamente para el Registro de la Propiedad, de los arts. 9 y 202 LH (*salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca*). Se revisa así, como en la R. 26.10.2016, la antigua doctrina de la Dirección General anterior a la actual redacción de los preceptos citados. R. 29.05.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Toledo-2) (BOE 18.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8146.pdf>

- R. 1-6-2018.- R.P. Colmenar Viejo Nº 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA DIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL CON ASIGNACIÓN DE PORCIONES DE TERRENO REQUIERE LICENCIA.** Se trata de una escritura en la que las copropietarias de una vivienda unifamiliar declarada e inscrita la dividen horizontalmente y extinguen el condominio adjudicándose cada una un departamento destinado a vivienda y estableciendo como anejos respectivos el uso exclusivo de la mitad de patio que corresponde a cada una; tanto en la declaración de obra nueva como en la inscripción, en la licencia de obras y en la certificación de final de obra se hace referencia a una vivienda unifamiliar. La registradora considera necesaria la licencia municipal de división. Dice la Dirección que, «no tratándose de supuestos en los que se produzcan asignaciones de uso exclusivo de los elementos comunes de la finca, o de participaciones indivisas que den derecho a la utilización exclusiva de una porción concreta de finca, [...] no cabe, en principio, calificar la operación como acto de división, lo que permite excusar la exigencia de licencia» (ver art. 26.4 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana); sin embargo, «si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística» (ver art. 151.1.a L. 9/17.07.2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid); en el caso concreto se constituyen realmente «dos entidades con autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, como demuestra la perfecta delimitación de patios de uso exclusivo de cada elemento privativo respectivo con salida propia e independiente a la vía pública, desvirtuando el concepto de elemento común esencial, indivisible e inseparable al que se refiere el art. 396 C.c.; [...] tal atribución implica una efectiva división del suelo». Y tampoco cabe la inscripción sobre la base de la antigüedad acreditada de las obras nuevas del art. 28.4 RDLeg. 7/2015, ya que «no pueden equipararse completamente, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, acreditada por certificación técnica, municipal o acta notarial, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, y el carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, carente en principio de tal apariencia...». La Dirección cita las R. 17.10.2014, R. 05.05.2015, R. 26.05.2015, R. 05.05.2016, R. 07.03.2017 y R. 02.08.2017, que parten de «la exigencia de un título administrativo habilitante de la inscripción, en lo que se refiere a los actos de división de suelo, a diferencia de los edificatorios; sin perjuicio de que tal título habilitante pueda ser la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del art. 28.4 RDLeg. 7/2015». En el mismo sentido, R. 12.04.2011 (la división en propiedad horizontal de una vivienda unifamiliar en cuatro viviendas requiere licencia municipal). Tratándose de la Comunidad de Madrid, debe recordarse la doctrina de la citada R. 17.10.2014, que «no considera admisible aportar una simple declaración municipal de innecesariedad de licencia, pues según la concreta legislación urbanística de la Comunidad Autónoma donde se ubica la finca, la licencia es siempre necesaria, y una hipotética declaración de innecesariedad de licencia encerraría en sí misma una contradicción y vulneración legal -art. 143 L. 9/2001-. R. 01.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo - 2) (BOE

21.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8476.pdf>

- R. 1-6-2018.- R.P. Lugo N° 1.- **HERENCIA: LA RENUNCIA DE LOS DECLARADOS HEREDEROS AB INTESTATO REQUIERE NOTORIEDAD DE LOS QUE ACEPTAN LA HERENCIA.** La causante falleció intestada y fueron declarados herederos ab intestato sus tres hijos, que renunciaron a la herencia; ahora el viudo otorga la escritura de herencia manifestando que es el único llamado. La registradora objeta que no se acredita la inexistencia de otros descendientes o ascendientes. La Dirección confirma que «las circunstancias de hecho que deben concurrir para que el viudo pueda ser llamado como heredero intestado (art. 945 C.c.) no han quedado acreditadas en el acta de notoriedad en que se declaró herederos a los tres hijos ni en otro documento; [...] no se acredita la existencia o inexistencia de descendientes del grado ulterior, ni el fallecimiento previo de los ascendientes»; y entiende que «para la inscripción de la manifestación de herencia, bastaría una declaración de notoriedad de todas las circunstancias mencionadas, bien en acta de notoriedad complementaria o bien en la misma escritura de herencia, sin que sea suficiente que lo manifieste el viudo». Frente a la alegación por el recurrente del art. 929 C.c. (*no puede representarse a una persona viva sino en los casos de desheredación o incapacidad*), la Dirección hace prevalecer el art. 923 C.c. (*repudiando la herencia el pariente más próximo, si es solo, o, si fueren varios, todos los parientes más próximos llamados por ley, heredarán los del grado siguiente por su propio derecho y sin que puedan representar al repudiante*), que a su vez supone un complemento del art. 922 C.c. (*si hubiere varios parientes de un mismo grado, y alguno o algunos no quisieren o no pudieren suceder, su parte acrecerá a los otros del mismo grado, salvo el derecho de representación cuando deba tener lugar*). R. 01.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lugo-1) (BOE 21.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8477.pdf>

- R. 1-6-2018.- R.P. Cullera.- **HERENCIA: ACREDITACIÓN DE LOS HEREDEROS DE UN CIUDADANO SUECO.** Se trata de la herencia de un causante sueco fallecido antes de la entrada en aplicación del Rto. UE 650/2012, y regida por tanto por su ley nacional (art. 9.8 C.c.); una de las hijas consintió ante notario alemán en la adjudicación de los bienes en España a las otras hijas y se dio por pagada con bienes en Suecia; y el ex cónyuge del difunto, divorciado, reconoce el carácter privativo de los bienes adjudicados. La Dirección considera acreditado que el inventario de bienes relictos expedido por la Agencia Tributaria de Kalmar, Suecia, es el título sucesorio hábil en el Derecho sueco, obligatorio en el plazo de tres meses tras el fallecimiento del causante, bajo la responsabilidad de los sucesores, y conforme al Derecho sueco (Código de Sucesiones Sueco 1958: 637), siendo el reparto de bienes posterior meramente facultativo; además, puede considerarse equivalente al correspondiente título sucesorio del Derecho Español a los efectos del art. 14 LH, en los términos del art. 60 L. 29/30.06.2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil. En cuanto a la renuncia de una hija ante notario alemán, «resulta, sin duda alguna, el consentimiento de la otorgante a la adjudicación a sus coherederos de los bienes en España que se indican; así como una equivalencia funcional con un documento similar ante notario español, en los términos del art. 56 L. 29/2015». Y, sobre el carácter privativo de los bienes, aunque el registrador entiende que la declaración «no permite conocer el título por el cual el causante deviene titular con carácter privativo de los bienes», dice la Dirección que no cabe en este acto –siendo la otorgante mayor de edad y capaz– ir más allá de sus propias manifestaciones formalizadas en España ante notario español, sin que resulte del expediente más interesados en la sucesión que las hijas del causante». R. 01.06.2018 (Notario Miguel-Ángel Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Cullera) (BOE 21.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8478.pdf>

- R. 1-6-2018.- R.P. Estepona N° 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE EJECUTARSE LA PARTE DE UN CÓNYUGE SOBRE UNA FINCA GANANCIAL.** Inscrita una finca con carácter ganancial, se practicó anotación preventiva de embargo en favor de la esposa «sobre la participación que como ganancial pudiera corresponder al ejecutado»; se presenta ahora decreto de adjudicación a la esposa del 50 % de la finca, con mandamiento de cancelación del embargo y de todas las inscripciones y anotaciones posteriores. «El registrador estima necesaria la previa inscripción del título en virtud del cual se haya producido la liquidación de dicha sociedad conyugal con adjudicación del 50 % al ejecutado, que es lo que ha sido objeto de subasta». La Dirección reitera que «ni durante la vigencia de la sociedad de gananciales, ni en relación con la comunidad post-ganancial tras su disolución y antes de su liquidación, corresponde a los cónyuges o ex cónyuges una mitad indivisa sobre los bienes comunes ni ninguna otra participación concreta sobre bienes singulares»; por tanto, «no cabe nunca el embargo de mitad indivisa del bien, pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos; sin perjuicio de que se acredite que se ha adjudicado en la liquidación de la sociedad conyugal a la persona contra la que se dirige el procedimiento una mitad indivisa de la finca, en cuyo caso podrá subsanarse el defecto señalado inscribiendo previamente dicha liquidación y adjudicación (cfr. art. 20 LH)». La Dirección hace un repaso de su doctrina sobre el embargo de bienes gananciales y sobre las «tres hipótesis diferentes» (ver, entre otras, la R. 05.07.2013); y sobre la naturaleza de la sociedad de gananciales, como comunidad sobre un patrimonio sin distinción de cuotas sobre bienes concretos (cita las S. 08.02.201 y S. 17.01.2018); y puede verse en el mismo sentido, entre otras muchas, la R. 12.12.2014. R. 01.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Estepona-1) (BOE 21.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8479.pdf>

- R. 4-6-2018.- R.P. Berja.- **RECURSO GUBERNATIVO: SÓLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.** Reitera de nuevo la conocida doctrina sobre el recurso (art. 326 LH). R. 04.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Berja) (BOE 21.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8481.pdf>

- R. 4-6-2018.- R.P. Getafe N° 1.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: DEBE SER CLARA Y COMPLETA. CONCURSO DE ACREEDORES: EL REGISTRADOR DEBE COMPROBAR EL REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL. CONCURSO DE ACREEDORES: LA ENAJENACIÓN DE**

FINCA POR LA CONCURSADA REQUIERE INTERVENCIÓN DEL ADMINISTRADOR CONCURSAL. CONCURSO DE ACREEDORES: LA ENAJENACIÓN EN FASE COMÚN REQUIERE AUTORIZACIÓN DEL JUEZ SALVO EXCEPCIONES LEGALES. 1. Calificación registral.- «La calificación registral tiene que ser clara y completa. Clara, de modo tal que las partes del negocio puedan conocer sin dificultad la naturaleza y el alcance del defecto o de los defectos invocados. Y completa, de modo tal que todos los que existan se evidencien en la primera nota de calificación, sin dejar para las eventualmente sucesivas la identificación de otro u otros». 2. Concurso de acreedores.- El camino registral había sido accidentado; finalmente, descartados unos defectos por no haber sido recurridos y otros por no mantenerse por el registrador en sucesivas calificaciones, la cuestión queda reducida a una permuta otorgada por la sociedad concursada sin intervención del administrador concursal: -En primer lugar, reitera la Dirección General que es necesario que «los registradores de la propiedad, en el momento de calificar la capacidad de las partes, comprueben mediante la consulta del Registro Público Concursal si alguna de ellas tiene limitadas o suspendidas las facultades de administración y de disposición sobre los bienes y derechos que integran el patrimonio propio (R. 16.12.2012, R. 14.12.2016 y R. 16.01.2017); [...] [ya que] es frecuente que la existencia del concurso no conste en la historia registral de la finca ni en el libro de incapacitados del Registro de la Propiedad». -Después, con relación a la permuta, «es evidente que debe exigirse la intervención del administrador concursal (art. 40.1 L. 22/09.07.2003, Concursal) y, si el concurso se encontrase en fase común, debe exigirse igualmente la autorización del juez del concurso para transmitir la finca o la acreditación de la concurrencia de alguna de las circunstancias que excepcionaran la necesidad de esa autorización judicial (art. 43 L. 22/2003); y, en términos generales, añade que «los actos de la sociedad concursada realizados sin la intervención del administrador social, en caso de intervención, o del propio administrador concursal, en caso de suspensión, no pueden acceder al Registro de la Propiedad, salvo que sean confirmados o convalidados expresamente por ese órgano auxiliar del juez o se acredite, sea la caducidad de la acción de anulación, sea la desestimación por sentencia firme de la acción ejercitada (art. 40.7 L. 22/2003)». R. 04.06.2018 (Horgiba Instalaciones, Sociedad Cooperativa Madrileña, contra Registro de la Propiedad de Getafe-1) (BOE 21.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8482.pdf>

- R. 5-6-2018.- R.P. Motril Nº 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA NOTA DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS NO ESTÁ SUJETA A CADUCIDAD. HIPOTECA: CANCELACIÓN: SI LA NOTA DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS NO INTERRUPIÓ LA PRESCRIPCIÓN PUEDE PEDIRSE LA CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.** Aun partiendo del principio general de que la nota de certificación de cargas no está sujeta a caducidad (ver R. 21.05.2018), de que el art. 131 LH impide la inscripción de la carta de pago mientras esté vigente la nota, y de que el art. 688.2 LEC prohíbe en el mismo caso la cancelación de hipoteca por causas distintas a la misma ejecución, la Dirección cita las interpretaciones de las R. 04.06.2005, R. 17.02.2010, R. 24.09.2011 y R. 27.10.2015, hace la distinción que ya hicieron las R. 27.01.2014 y R. 27.10.2015, y concluye para el caso concreto que, «constituida la hipoteca inscrita en garantía de un préstamo por plazo que vencía en 1995 y extendida la nota marginal en 1991, ésta no interrumpe ningún plazo de prescripción, por lo que puede solicitarse la cancelación de la hipoteca por caducidad conforme a lo dispuesto en el art. 82.5 LH por el transcurso de veintidós años contados desde la fecha en venció el plazo de la obligación garantizada, toda vez que tal circunstancia tuvo lugar en 2016, fecha anterior a la de la presentación de la instancia y de la calificación impugnada». La distinción que hace la Dirección sobre el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca comprende dos hipótesis: «-Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el art. 1973 C.c. y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintidós años contados desde la fecha en que la nota se extendió (R. 04.06.2005 y R. 24.09.2011) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.» -Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el período contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente -al menos desde la perspectiva registral-, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al art. 82.5 LH la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los arts. 1964 C.c. y 128 LH más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo». R. 05.06.2018 (Frutas H. Fajardo, S.L., contra Registro de la Propiedad de Motril-1) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8706.pdf>

- R. 5-6-2018.- R.P. Oviedo Nº 4.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDEN ADJUDICARSE BIENES SOBRE LOS QUE SOLO SE HAN EMBARGADO DERECHOS HEREDITARIOS.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 01.12.2006. R. 05.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oviedo-4) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8708.pdf>

- R. 6-6-2018.- R.P. Valls.- **TRANSACCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO TRANSACCIONAL SIN ESCRITURA PÚBLICA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones: ver especialmente la R. 19.07.2016. En este caso se trataba de un acuerdo transaccional entre las partes de un procedimiento ordinario de extinción de comunidad. R. 06.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valls) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8709.pdf>

- R. 6-6-2018.- R.P. San Cristobal de La Laguna 1 y 3.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO**

PUEDEN EJECUTARSE LA PARTE DE UN CÓNYUGE SOBRE UNA FINCA GANANCIAL. Se trata de un convenio regulador del divorcio en el que los cónyuges manifiestan, respecto de una finca ganancial, su deseo de donarla a su hija común; con él pretende la Tesorería General de la Seguridad Social rectificar una anotación de embargo a su favor, reduciéndola al 50 % de la finca en lugar de que grave la totalidad. La Dirección reitera, respecto de los bienes gananciales o postgananciales antes de la liquidación, que no cabe nunca el embargo de mitad indivisa del bien, pues, mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos; y en este caso no resulta haberse realizado la liquidación de la sociedad de gananciales, [...] la habrán de efectuar en escritura pública, en convenio regulador aprobado por el juez o a través del oportuno procedimiento judicial previsto en los arts. 806 y ss. LEC. Sobre este problema pueden verse muchas resoluciones en el mismo sentido; por ejemplo, R. 01.06.2018 y R. 12.12.2014; como en estas, la Dirección vuelve a repetir la doctrina sobre la naturaleza de la sociedad de gananciales y sobre las «tres hipótesis diferentes» para el embargo. R. 06.06.2018 (Treasurería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna 1 y 3) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8710.pdf>

- R. 11-6-2018.- R.P. A Estrada.- **INMATRICULACIÓN; ACREDITACIÓN DEL TÍTULO PREVIO POR ACTA DE NOTORIEDAD. HERENCIA: CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO. HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO POR HEREDEROS Y LEGATARIOS.** Se pretende la inmatriculación de una finca según el art. 205 LH, en virtud de una escritura de aceptación de herencia y entrega de legados acompañada de acta de notoriedad iniciada en la misma fecha, en la que el notario «declara ser notorio en el término municipal que la causante era tenida por dueña, desde hace más de un año, en pleno dominio y con carácter privativo, de las fincas...». La registradora señala dos defectos: «Una de las fincas no aparece recogida en el testamento como legado»; aunque el testamento se refiere a una casa que, según la interpretación de la cláusula testamentaria que realizan los herederos y legatarios, comprende las dos fincas inventariadas, la casa y el terreno anejo. La Dirección se extiende en el estudio de la interpretación de testamentos, partiendo del art. 675 C.c. (sentido literal, voluntad e intención del testador), pero admitiendo «que existan otros datos o elementos que claramente demuestren que fue otra la voluntad del testador, y que si bien debe partirse del elemento literal, debe serlo siempre que la intención no parezca la contraria» (S. 05.10.1970), o que pueda acudir a «circunstancias exteriores al testamento mismo, de muy diversa índole, ‘con tal que sean claramente apreciables y tengan una expresión cuando menos incompleta en el testamento, o puedan reconocerse dentro del mismo de algún modo’» (S. 10.02.1986); cita también las S. 31.12.1992, S. 30.01.1997, S. 24.04.1997 y S. 19.12.2006; pero no era necesaria tanta abundancia, «al ser válida la interpretación testamentaria realizada por los herederos y legatarios adjudicatarios de común acuerdo». «El acta de notoriedad que se acompaña para inmatricular no acredita que la causante haya adquirido el dominio de la finca al menos un año antes del fallecimiento». La Dirección reitera que, «conforme a las exigencias expresadas en el nuevo art. 205 LH, y a la regulación del art. 209 RN, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos *le resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso*»; y entiende que «ambos requisitos deben entenderse debidamente cumplidos en el título calificado, ya que el notario ahora recurrente, por un lado, emitió el juicio de la previa adquisición, al indicar que ‘doña X era tenida por dueña’; y, por otro, se refiere a la fecha de adquisición, ya que fija el momento temporal al indicar que tal extremo es notorio ‘desde hace más de un año’, sin poder pretender la registradora una mayor determinación en la fecha de adquisición o la expresión concreta del título adquisitivo». R. 11.06.2018 (Notario Carlos-Sebastián Lapido Alonso contra Registro de la Propiedad de A Estrada) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8713.pdf>

- R. 11-6-2018.- R.P. Bilbao N° 6.- **PAREJA DE HECHO: NO PUEDE PACTARSE EL CARÁCTER GANANCIAL DE UNA FINCA. PAREJA DE HECHO: PUEDEN ADQUIRIR PRO INDIVISO AUNQUE HAYAN PACTADO LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.** La registradora rechaza la inscripción de una compraventa en favor de los integrantes de una pareja de hecho con carácter privativo y por mitades indivisas, habida cuenta de que tal pareja, con ocasión de su inscripción en el Registro de Parejas de Hecho del Gobierno Vasco, acordó expresamente someterse al régimen económico matrimonial de sociedad de gananciales previsto por el Código Civil. Contemplando en primer lugar la posibilidad de pactar un determinado régimen matrimonial entre una pareja de hecho, la Dirección parece admitirla, y cita las S. 27.05.1998, S. 18.02.2003, S. 12.09.2005, S. 08.05.2008 y S. 15.01.2018 («naturalmente que cabe que los convivientes regulen las consecuencias de su estado como tengan por conveniente, respetando los límites generales del art. 1255 C.c.»), y en el mismo sentido, S.TC 93/23.04.2013; y «bien por remisión a los artículos que regulan dicho régimen económico matrimonial, bien por la adopción de pactos concretos que tradujeran en el convenio entre convivientes las normas de la sociedad de gananciales» (o del régimen de que se trate); pero después recuerda «el criterio sentado por esta Dirección General en R. 07.02.2013» y señala la dificultad de «extender una organización jurídica basada en el carácter público del estatuto conyugal a unas relaciones personales que, desde el punto de vista jurídico –no así desde el social–, destacan precisamente por lo contrario»; y concluye con aquella resolución que «la única posibilidad de que los convivientes, valiéndose de los medios de transmisión ordinarios –sea permuta, donación, sociedad civil o incluso irregular–, puedan conseguir que todos o parte de los bienes de titularidad de uno de ellos lleguen a pertenecer a ambos pro indiviso»; y estima el recurso, puesto que los convivientes han decidido hacer comunes los bienes adquiridos mediante la fórmula de una comunidad ordinaria. La registradora sostenía en su informe que era preciso destruir la presunción de ganancialidad del bien adquirido que se derivaba de la inscripción en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma del País Vasco (L. 2/07.03.2003 y D. 155/16.05.2017); que en la regulación territorial se equipara el matrimonio a la pareja de hecho inscrita en el Registro especial y que, aun siendo un registro de carácter administrativo, tanto la constitución como el contenido de la relación jurídico patrimonial de las parejas de hecho sujetas a inscripción se acreditan «erga omnes» mediante certificación expedida por el mismo. Y citaba la S.AP Vizcaya 29.12.2016, según la cual, el pacto entre los convivientes de adoptar las normas relativas a la sociedad de gananciales inscrito en el Registro de Parejas de Hecho, ha de serlo a todos los efectos, e inscribirse en el Registro de la Propiedad («pacto expreso clarísimo en sus términos y por lo tanto, rigiéndose las relaciones patrimoniales de la pareja de hecho a que se refiere esta resolución, por el régimen de gananciales, debe serlo a todos los efectos, y por lo

tanto, también, a los efectos de que pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad, el bien que adquieran, con el carácter de ganancial, para su sociedad económica...». R. 11.06.2018 (Notario Fernando Varela Uría contra Registro de la Propiedad de Bilbao-6) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8714.pdf>

- R. 11-6-2018.- R.P. Madrid N° 29.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: EL INTERÉS PARA LA CONSULTA DEL REGISTRO. PUBLICIDAD REGISTRAL: LA CONSTANCIA EN LA CERTIFICACIÓN DEL PRECIO DE UNA COMPRAVENTA. PUBLICIDAD REGISTRAL: LA INCLUSIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN NO VIGENTE.** Reitera la doctrina de otras anteriores sobre el interés para la consulta del Registro, especialmente en cuanto supuestos admisibles para consultar al precio de compraventas anteriores y sobre asientos no vigentes y datos de carácter personal sin transcendencia patrimonial contenidos en los mismos (ver R. 06.11.2017 y R. 11.12.2017; e Instr. DGRN 05.02.1987, citada en ellas). En el caso concreto se considera sin virtualidad suficiente la alegación de «investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad y limitaciones»; en el recurso se alega la pendencia de un procedimiento de divorcio en el que se quiere hacer valer la capacidad económica de un cónyuge manifestada en el precio que cobró por la venta de la finca, pero esa alegación no puede tenerse en cuenta, pues, «conforme a lo señalado en el art. 326 LH, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos o datos ajenos a dicha presentación»; y aun así, «no se adivina el motivo por el que el interés alegado podría llegar a amparar y justificar el acceso al contenido literal de los asientos ya cancelados, incluido el dato del precio de tales transmisiones anteriores reflejadas en los citados asientos o los datos personales de otros intervinientes en las mismas transmisiones». R. 11.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8716.pdf>

- R. 11-6-2018.- R.P. Mijas N° 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y LA CADUCADA NO PRODUCE EFECTO ALGUNO. URBANISMO: EMBARGO DEL SOBRE EL EXCESO DE EDIFICABILIDAD DE UNA FINCA.** La sociedad promotora de una determinada finca se había reservado en la declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal el derecho a construir en las zonas comunes o bien sobre el suelo de los edificios declarados hasta agotar el total volumen edificable; cláusula que no fue inscrita; en virtud de la R. 30.05.2009 se había practicado la anotación preventiva de embargo sobre el exceso de edificabilidad que se reservó la sociedad promotora; en la ejecución del embargo se acordó la división de esa edificabilidad en varios lotes, uno de los cuales, referente a los trasteros, se adjudicó al ejecutante. Entiende el registrador que ese lote no fue nunca embargado por no ser sobrante de edificabilidad; que no se ha configurado como finca independiente o adscrito por nota marginal a otra finca, y que las fincas que conforman la división horizontal han sido en su totalidad transmitidas a terceros que no han sido demandados en el procedimiento (la anotación de embargo estaba ya caducada). La Dirección confirma «que en el momento de presentarse el testimonio del decreto de adjudicación en el Registro la anotación preventiva de embargo ha caducado, y que la reserva de los derechos sobre la edificabilidad futura por parte del promotor, según resulta del expediente, no llegó a inscribirse en el Registro, por lo que [...] la existencia de terceros adquirentes de las viviendas que no han sido parte en el procedimiento judicial de ejecución resulta asimismo relevante conforme al principio del tracto sucesivo (cfr. art. 20 LH)»; además, el régimen de la finca es el de propiedad horizontal, «lo que determina la caracterización como elementos comunes de todos aquellos a los que no se les ha atribuido el carácter de privativos». En realidad, bastaba con señalar que la anotación preventiva de embargo caducada no produce efecto alguno y que la adjudicación derivada de ese embargo no se puede oponer a terceros adquirentes de la finca, en la que quedan «disueltos» los derechos de aprovechamiento embargados que no habían sido objeto de inscripción por transmisión o por reserva. La Dirección explica que «cuestión distinta habría sido el supuesto en el que se hubiera atribuido o reservado a favor del promotor en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal el derecho a edificar en el futuro sobre parte de un elemento común y a hacer suyo lo edificado». Sin embargo, la Dirección hace un verdadero tratado sobre el aprovechamiento urbanístico (26 páginas del BOE), en términos semejantes a los de las R. 23.10.2001, R. 30.05.2009 y R. 14.06.2011; es necesario remitirse al texto completo. R. 11.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mijas-2) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8717.pdf>

- R. 12-6-2018.- R.P. Santiago de Compostela N° 1.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA RESULTANTE. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: 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 NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.** Se pretende inscribir una segregación la representación gráfica catastral de las fincas resultantes, una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH. «La registradora deniega la inscripción de las representaciones gráficas en base a las alegaciones de dos propietarios colindantes, que aluden a la posibilidad de invasión de fincas colindantes...». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, las R. 02.09.2016, R. 13.07.2017, R. 24.04.2018 y R. 21.05.2018), sobre la exigencia del art. 9 LH de representación gráfica georreferenciada en las inscripciones de determinadas operaciones, entre las que se encuentra la segregación; y sobre el valor de la oposición, la necesidad de una prueba escrita, y la alegación de dudas por el registrador; y concluye que en este caso «no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en los dos escritos de oposición», como son la presunta invasión de fincas colindantes, inexistencia de mojones, carácter no pacífico de la representación gráfica cuya inscripción se pretende, necesidad de una medición mediante levantamiento topográfico, etc. R. 12.06.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8718.pdf>

- R. 12-6-2018.- R.P. Zafra.- **RECURSO GUBERNATIVO: POSIBILIDAD DEL RECURSO AUNQUE SE**

HAYA INSCRITO EL DOCUMENTO EN VIRTUD DE SUBSANACIÓN. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NOTIFICACIONES EN EL EXPEDIENTE NOTARIAL DEL ART. 201 LH. 1. Recurso gubernativo.– La Dirección reitera la admisibilidad del recurso cuando el documento objeto de calificación ha sido ya inscrito como consecuencia de la subsanación del defecto alegado por el registrador (ver R. 11.01.2016). 2. Notificaciones en el expediente del art. 201.1 LH.– «Se debate en este expediente si en el expediente regulado en el art. 203 LH [al que se remite el art. 201.1 LH] pueden entenderse válidamente realizadas las notificaciones a los titulares catastrales de fincas colindantes». La Dirección reitera la doctrina sobre la forma de llevar a efecto esas notificaciones, expuesta en R. 07.11.2017 y R. 23.04.2018; en este caso se debatía especialmente sobre la notificación hecha a unos colindantes que, según el Registro, eran «herederos de doña X»; y se considera correcta la hecha por la notaria a las personas señaladas por los promotores del expediente, «los promotores indican la identidad de las personas a quienes debe notificarse, así como el lugar en que ésta debe practicarse, por lo que sería preceptivo, con carácter previo a la notificación edictal, el intento de notificación en dos ocasiones antes de acudir al medio supletorio; tal intento efectivamente se realizó con éxito...». Al haberse realizado la notificación personalmente por la notaria, ya no había lugar a cuestionar la que hizo también en el BOE «previando la posibilidad de que alguna de las notificaciones de los titulares catastrales colindantes resulte infructuosa»; quizá podía entenderse que esta última era innecesaria, pero sí que resulta prudente para el caso de que se cuestione que las notificaciones personales se hayan hecho a las personas y en los domicilios señalados por los promotores, cuya imparcialidad puede ser, al menos, dudosa. R. 12.06.2018 (Notaria María-Ángeles García Morlesín contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8719.pdf>

- R. 12-6-2018.- R.P. Palencia Nº 3.- **RECURSO GUBERNATIVO: SÓLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.** Reitera de nuevo la conocida doctrina sobre el recurso (art. 326 LH). En este caso se pedía, en instancia privada, que «se dicte resolución de nulidad de los actos inscritos» y se cancele en consecuencia una anotación preventiva de embargo. R. 12.06.2018 (Asociación Nacional de Consumidores y Usuarios Informacu, contra Registro de la Propiedad Palencia-3) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8720.pdf>

- R. 13-6-2018.- R.P. Tacoronte.- **VIVIENDA FAMILIAR: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE Y CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE NO TITULAR SEGÚN LOS CASOS. SERVIDUMBRE: CONSTITUCIÓN SOBRE VIVIENDA FAMILIAR Y CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE NO TITULAR SEGÚN LOS CASOS.** «El objeto del presente recurso es simplemente determinar si la constitución de una servidumbre de paso sobre la azotea de un inmueble, propiedad del marido, en el que radica la vivienda habitual de los cónyuges, exige el consentimiento de la esposa». La solución depende, como se verá, del contenido de la servidumbre. La Dirección trata extensamente la protección de la vivienda familiar habitual (art. 1320 C.c., e incluso art. 231-9 C.c.Cat. y art. 190 C.D.F.Arag.; y su realización registral en el art. 91 RH), a través de la exigencia del consentimiento de ambos cónyuges; el concepto de vivienda habitual, que será «aquella en la que se convive la mayor parte del año»; y que «el hecho de que el documento refleje que ese bien es vivienda (v.gr.: ‘vivienda unifamiliar’, como se indica en la escritura pública presentada a inscripción) permite presumir legítimamente que es la vivienda habitual del disponente y su cónyuge, aunque no se afirme expresamente»; protección que se extiende a los actos dispositivos, a título oneroso o gratuito y, por tanto, a la compraventa, donación, constitución de usufructo, uso o habitación, constitución de hipoteca, y de naturaleza real o personal (por eso, el arrendatario solo no podrá extinguir el contrato por su sola voluntad o renunciar expresa o tácitamente al derecho de prórroga de la relación arrendaticia); en cuanto a la servidumbre, parece en principio que también, puesto que «se trata de un derecho real limitativo del dominio, que, si bien no supone una total sustracción del goce sobre la cosa, sí limita éste, incluso de forma perpetua»; pero entiende la Dirección que la prevención «no es aplicable en el presente caso, por tratarse de una servidumbre externa a la vivienda habitual que sólo afecta a una parte de un elemento anejo a dicha vivienda (la azotea, que aun cuando forma parte del mismo edificio en régimen de propiedad horizontal tiene acceso directo e independiente desde la calle), sin que exista elemento objetivo alguno del que resulte posibilidad de eliminación o sustancial privación del goce de la vivienda o perturbación de la convivencia familiar en la misma». R. 13.06.2018 (Notario Alfonso Fuente Sancho contra Registro de la Propiedad de Tacoronte) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8721.pdf>

- R. 13-6-2018.- R.P. Valencia Nº 14.- **REPRESENTACIÓN: RECTIFICACIÓN DE UNA TITULARIDAD ANTIGUA POR RECONOCIMIENTO DE REPRESENTACIÓN INDIRECTA.** Se trata de una escritura de 2017 en la que «la titular registral del pleno dominio de una finca por título de compraventa otorgada en 1992 reconoce que, aun cuando en ésta compareció como compradora, en realidad la adquirió como titular fiduciaria, siendo el verdadero propietario otra persona que no intervino en la citada escritura de compraventa; la escritura de reconocimiento de dominio se otorga por la citada titular registral y los herederos del «verus dominus». La registradora entiende que se trata de rectificar una escritura anterior y que no puede hacerse por simple declaración unilateral de una de las partes del negocio inscrito. La Dirección recuerda sus dos R. 06.07.2006; pero resuelve en otro sentido, diciendo que «el reconocimiento del dominio ha sido otorgado por las únicas partes que deben hacerlo, en tanto que por ellas se reconoce un pacto de fiducia y en el que no interviene en ningún momento el transmitente inicial, que no precisa saber el pacto de fiducia del que es totalmente ajeno, [...] posibilidad ésta de actuación de una persona en nombre propio pero en interés ajeno reconocida expresamente en el art. 1717 C.c.; la escritura objeto de la calificación impugnada no es, en puridad, una rectificación o modificación del título previo que requiera el otorgamiento por los transmitentes que lo fueron en la escritura invocada por la fiduciaria; [...] el reconocimiento de dominio en la escritura se otorga por los únicos que deben otorgarla: la fiduciaria y herederos del fiduciante». El caso es plenamente equiparable al de la R. 06.07.2006: «En una escritura de rectificación las partes manifiestan que en otra escritura otorgada ocho años antes figuraba erróneamente como coadquirente uno de ellos, cuando en realidad la adquisición se efectuaba solamente por los otros dos. La Dirección comenzaba diciendo que «se encuentra fuera de toda duda la posibilidad de rectificar las declaraciones vertidas en la escritura pública cuando estas declaraciones no se ajustan a la realidad»; pero añade que «lo que en la práctica se opera en la escritura calificada es una verdadera

transmisión dominical [...y], dada la presunción que deriva del art. 38 LH, no es en absoluto aventurado suponer que aquel, durante el lapso temporal que ha mediado entre 1996 y 2004, se ha comportado como tal dueño, debiendo destruirse dicha presunción, con rectificación del asiento registral practicado en su día (bajo salvaguardia de los Tribunales, ex art. 1 LH) y del contenido de la primitiva escritura (cfr. arts. 1218 C.c. y 17 bis LN) a través del correspondiente procedimiento judicial». Es el criterio de la Dirección el que ha cambiado, al considerar que el cambio de comprador no es una rectificación de la compraventa y admitir, por tanto, que el consentimiento del vendedor de vender a determinada persona (art. 1261 C.c.) es válido para vender a otra distinta a la que quizá no hubiese querido vender; consideraba entonces, en la interpretación del art. 1717 C.c., que la «contemplatio domini» era requisito esencial de la institución representativa; pero dice ahora que «una observación más detenida de la realidad ha permitido, a la doctrina reciente más autorizada, destacar las consecuencias injustas a que conduce este planteamiento [reconocimiento de la propiedad en el gestor] [...] la tendencia hoy dominante se muestra partidaria de afirmar que la denominada representación indirecta o mediata es una auténtica forma de representación que, aunque de manera no exactamente coincidente con la representación directa, permite atribuir efectos directos a la actuación del representante, con lo que se define correctamente la posición de cada una de las partes»; y acude a la autoridad del Tribunal Supremo, que «no ha dudado en atribuir efectos directos para el representado cuando el carácter ajeno de la gestión del representante indirecto ha quedado suficientemente acreditado» (y cita varias sentencias: la última, S. 31.10.2003)». R. 13.06.2018 (Notario Joaquín Sapena Davó contra Registro de la Propiedad de Valencia-14) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8722.pdf>

- R. 13-6-2018.- R.P. Piedrabuena.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: LAS DISPUESTAS EN PROCEDIMIENTO PENAL O ADMINISTRATIVO CIERRAN EL REGISTRO A ACTOS VOLUNTARIOS.** Se trata de una escritura de 2011, de aumento de capital mediante aportación de determinados inmuebles, presentada en el Registro en 2018, y cuya inscripción suspende la registradora por constar en el folio registral una anotación preventiva de prohibición de disponer, practicada en 2017 en favor del Estado en virtud de mandamiento de la Agencia Tributaria, conforme a lo previsto en el art. 170.6 LGT (por embargo a un obligado tributario de participaciones que suponen control efectivo de la sociedad aportante). La Dirección vuelve a hacer la distinción que ya hizo en anteriores resoluciones: por una parte, entre prohibiciones voluntarias o que tienen su origen en un procedimiento civil, y las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos (ver, por ejemplo, R. 24.01.2018); y por otra, entre los supuestos en que se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, o bien de actos voluntarios (ver, por ejemplo, R. 28.10.2015). Concretamente, «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»; por lo que desestima el recurso. R. 13.06.2018 (Sociedad Coordinadora Valenciana de Obras, S.L., contra Registro de la Propiedad de Piedrabuena) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8723.pdf>

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

- R. 21-5-2018.- R.M. Madrid N° IV.- **CUENTAS ANUALES. AUDITOR A SOLICITUD DE LA MINORÍA.** Se reitera nuevamente la abundante doctrina al respecto en el sentido de que, existiendo auditor designado e inscrito a solicitud de la minoría, no puede efectuarse el depósito de las cuentas si no se acompaña el informe de verificación efectuado por dicho auditor. El momento procedimental para discutir si la existencia de un auditor voluntario enervaba o no la solicitud y el nombramiento efectuado por el Registrador no es ahora, sino en el expediente incoado con motivo de tal solicitud, cuya resolución devino firme en vía administrativa.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7672.pdf>

- R. 22-5-2018.- R.M. Alicante N° II.- **REDUCCION. AMORTIZACIÓN DE PARTICIPACIONES ADQUIRIDAS POR LA SOCIEDAD.** Este tipo de reducción puede hacerse por dos medios: adoptando el acuerdo de reducción y en ejecución del mismo adquiriendo las acciones, o adquiriéndolas previamente y acordando después la reducción. El primero debe ajustarse a los artículos 338 a 340 LSC, salvaguardando el principio de igualdad de trato entre los socios, de manera que si el acuerdo hubiera de afectar a una clase determinada de acciones es necesario el acuerdo mayoritario de los afectados. El segundo medio sólo requiere la existencia de autocartera. En cualquier caso, la sociedad no puede rebajar la cifra de capital social en perjuicio de terceros sin respetar los requisitos previstos en la ley para la reducción de capital. No existe una modalidad especial de reducción por amortización de acciones propias. Puede comportar devolución de aportaciones – respetando la el derecho de oposición de los acreedores conforme a los artículos 334 y siguientes – , o sin comportar devolución cuando se hace con cargo a beneficios o reservas libres, en cuyo caso está excluido ese derecho. Aunque no exista devolución de aportaciones en sentido civil, si la hay en el ámbito mercantil, pues a los acreedores les resulta indiferente el orden seguido por la sociedad para amortizar sus acciones. (artículos 317 y 329 LSC). Esto se aplica también en sede de limitadas con la debida adaptación al régimen de responsabilidad solidaria de los socios beneficiarios de la reducción para protección de acreedores. La reducción con devolución de aportaciones por un importe inferior a su valor nominal se realiza mediante un sistema mixto de devolución de aportaciones con responsabilidad de los socios por importe de lo percibido (art. 331) y, por la diferencia entre el nominal reducido y el importe de lo restituido, acogiéndose a uno de los siguientes mecanismos: 1º, compensación de pérdidas (art 320 y ss) con acreditación de las mismas mediante el balance verificado por auditor; 2º, imputando la diferencia en neto a reservas voluntarias mediante la dotación de lo que se podría llamar una prima de amortización de participaciones, así los socios que permanecen en la sociedad responden de las deudas sociales hasta el importe de la reserva constituida (art 331.1 y 2); 3º, o llevando esa diferencia en neto a una reserva indisponible (art 332.2 y 141.1) o a reserva legal (arts. 317.1 y 328).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7674.pdf>

- R. 30-5-2018.- R.M. Madrid N° V.- **ACUERDOS SOCIALES. SANACIÓN POR TRANSCURSO DEL**

PLAZO PARA SU IMPUGNACIÓN. Los acuerdos adoptados sin las mayorías previstas en la ley o los estatutos son nulos, al igual que los adoptados en lugar distinto al también establecido por la ley o los estatutos. El Notario recurrente considera que, ello no obstante, deben ser inscritos pues han quedado sanados al haber transcurrido el plazo para ejercitar la acción de impugnación y no ser contrarios al orden público. Tras la Ley 31/2014 sólo son susceptibles de impugnación los acuerdos en los que concurra una causa cualificada de ilicitud y el ejercicio de la acción se acomode a las exigencias de la buena fe. Y se consideran irregularidades relevantes las relativas a la forma y plazo previo de la convocatoria, reglas esenciales de la constitución del órgano, o mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos. En cuanto a la caducidad de la acción de impugnación, no es automática, pues depende de un conjunto de factores derivados de la situación de hecho y de la valoración de la conducta de las partes que no pueden ser apreciados por el Registrador y que, por su naturaleza, están reservados al conocimiento de los tribunales. Sin olvidar que un amplio sector doctrinal sostiene que tras la reforma de la LSC, tratándose de acuerdos inscribibles, el plazo debe computarse desde la fecha de su oponibilidad, lo que implica su previa inscripción. Por otra parte, la concurrencia de circunstancias como la violación del orden público, la lesión del interés social, la existencia de abuso de derecho o la legitimación de un tercero escapan también de la competencia del Registrador al ser circunstancias que no resultan de la documentación aportada. En cualquier caso, la eventual caducidad de la acción no transforma lo nulo en válido. El acto nulo continúa siéndolo, lo que impide su acceso al Registro por aplicación del principio de legalidad y publicidad material, que constituye uno de los ejes de nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva. El administrador debe llevar a cabo los actos precisos para que la junta revoque o, en su caso ratifique o subsane los actos nulos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8053.pdf>

- R. 31-5-2018.- R.M. Palma de Mallorca N° I.- **CALIFICACION. REPRESENTACIÓN.** El notario debe hacer constar en el título que autoriza que ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo y que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición del documento auténtico del que derivan con expresión de sus datos identificativos. El registrador debe calificar la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación de modo que, de no resultar cual sea éste o no resultar que se trate de documento auténtico, debe rechazar la inscripción. En el caso contemplado el compareciente en una escritura de rectificación actúa, según la reseña del notario, en virtud de poder especial otorgado por acuerdos de la junta general elevados a público en la escritura que se rectifica. Pero de esta última no resulta que la junta otorgase tal poder (para lo que por otra parte no sería competente) sino que autorizó al liquidador para que otorgase poder a favor de personas determinadas con facultades también determinadas, sin que conste que efectivamente el liquidador lo hiciera. Se reitera doctrina en el sentido del alcance del artículo 153 del Reglamento Notarial. Limitado al ámbito de la rectificación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los documentos notariales; y de que la denominación que se atribuye a un determinado documento notarial no desvirtúa su verdadera naturaleza que debe calificarse en atención a su contenido y no al nombre que se le haya dado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8056.pdf>

- R. 28-5-2018.- R.M. Burgos.- **DISOLUCIÓN. DE PLENO DERECHO. TRASLADO DE DOMICILIO.** Se trata de una sociedad respecto de la cual se han cancelado sus asientos por disolución de pleno derecho en aplicación de la DT 1ª de la Ley 2/2007 de sociedades profesionales. Se presenta escritura que recoge acuerdo del Consejo de traslado de domicilio para que el Registro de origen expida la correspondiente certificación a efectos de traslado y el registrador suspende la operación por estar la sociedad en situación de cierre registral al haber sido cancelados sus asientos. A pesar de que se haya abierto la fase de liquidación como consecuencia de la disolución de pleno derecho de la sociedad, persiste la personalidad jurídica hasta que se produzca la conclusión ordenada de las relaciones jurídicas pendientes conforme a los arts 371 y ss LSC. Ello no se contradice con lo previsto en la DT 1ª de la Ley de sociedades profesionales al imponer al registrador la cancelación inmediata y de oficio de los asientos registrales. Esa cancelación no implica la extinción de la personalidad jurídica ni es obstáculo para la práctica de asientos posteriores compatibles, como lo sería por ejemplo la reactivación y ello tanto en los supuestos normales de disolución por acuerdo social, como en los de disolución forzosa. Por ello procede la expedición de certificación de traslado y también a pesar de que el órgano de administración que acordó el traslado no esté inscrito, puesto que es el registrador de destino el que deberá calificar estos extremos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8140.pdf>

- R. 7-9-2017.- R.M.C N° II.- **DENOMINACION. IDENTIDAD.** La Identidad de las denominaciones no se limita al supuesto de coincidencia total entre ellas sino que se proyecta a otros casos no siempre fáciles de precisar por lo que el concepto debe ampliarse a lo que se llama “cuasi identidad” o “identidad sustancial”, con la única finalidad de que no se induzca a error sobre la identidad de sociedades. Pero no se prohíbe la simple semejanza. Debe atenderse a las circunstancias de cada caso. La denominación solicitada “Ditecal SL” presenta una evidente semejanza con “Diteca SA” y “Ditecar SL, pero la existencia de una última consonante sonora constituye un elemento suficientemente diferenciador. Y respecto a la Otra denominación preexistente, “Dimecal SA”, la denominación solicitada incluye una tercera letra que es consonante sonora y diferente fonética y gráficamente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8147.pdf>

- R. 7-9-2017.- R.M. Santa Cruz de Tenerife N° II.- **MEDIADOR CONCURSAL. EMPRESARIO.** La función de designación de mediador concursal no tiene el carácter de calificación registral, como control de legalidad e inscripción de los empresarios y sus actos, sino que debe encuadrarse dentro de las que el RRM denomina “otras funciones del RM”, que ha de resolver el registrador como órgano de la Administración. De ahí derivan consecuencias como el escaso rigorismo formal del procedimiento y un sistema de recursos distinto del previsto para la calificación registral. La especialidad en este supuesto radica en que el procedimiento de designación de mediador implica la inmatriculación del solicitante como empresario individual. Si se rechaza la solicitud tanto del nombramiento de mediador como de inscripción del empresario, se plantea el procedimiento a aplicar: Ley Concursal, Reglamento del Registro Mercantil y, subsidiariamente, Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo, o el previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. En caso de impugnación, de seguir la primera

opción, procedería recurso de alzada ante la Dirección General (artículo 354 RRM) y de seguir la segunda, recurso contra la calificación o juicio verbal, artículo (art. 328 LH). La Dirección resuelve que, en este caso, debe seguirse como único procedimiento el primero. La resolución del registrador lleva como pie de recurso el propio de la calificación registral. No obstante, la DG entra en el fondo al no constar protesta de inadecuación de procedimiento. Por aplicación del art 231.1 de la Ley Concursal, corresponde al registrador mercantil la competencia para la designación de mediador concursal, no sólo cuando el solicitante sea persona física empresario o comerciante conforme a la legislación mercantil, sino también cuando ejerza actividades profesionales, cuando ostente la condición de empresario de acuerdo a la legislación de la Seguridad Social, así como cuando ostente la condición de trabajador autónomo (ver arts 137, 138.3, 305 y 306 RDLeg 8/2015). En este caso el solicitante no acredita su condición de empresario en ninguna de estas variantes, sino mas bien lo contrario, pues aporta un contrato de trabajo por cuenta ajena, por lo que la competencia para el nombramiento corresponde al notario. En otro orden de cosas, la solicitud no reúne los requisitos necesarios para la apertura de hoja de empresario individual y además, el solicitante se encuentra negociando con los acreedores un acuerdo de refinanciación, lo que excluye la apertura de expediente de mediador concursal (art 231.4 LC).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8480.pdf>

- R. 4-6-2018.- R.M.C Nº I.- **DENOMINACIÓN. CONFUSIÓN EN CUANTO A LA NATURALEZA DE LA ENTIDAD.** La inclusión en la denominación social del término «federación» junto a otros de evidentes connotaciones deportivas (e-Sports, Deportes Electrónicos), induce a confusión entre la naturaleza de la entidad que se pretende constituir (sociedad de capital), y aquella a que induce la denominación (federación deportiva). Por otra parte, la federaciones deportivas constituyen uno de los cinco supuestos de asociacionismo previstos en la Ley 10/1990, de 15 de octubre, del Deporte que las diferencia jurídicamente de cualquier otra entidad con personalidad jurídica. Y, en última instancia, la realización de una actividad deportiva bajo la forma de una sociedad de capital debe revestir necesariamente la forma de sociedad anónima deportiva (Real Decreto 1251/1999, de 16 de julio). De ahí la necesidad de que no se produzca confusión entre las sociedades de capital en sentido estricto y aquellas otras entidades con personalidad jurídica y regulación propia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8483.pdf>

- R. 5-6-2018.- R.M.C Nº II.- **DENOMINACIÓN. CONFUSIÓN EN CUANTO A LA NATURALEZA DE LA ENTIDAD.** La inclusión en la denominación social del término «federación» junto a otros de evidentes connotaciones deportivas (e-Sports, Deportes Electrónicos), induce a confusión entre la naturaleza de la entidad que se pretende constituir (sociedad de capital), y aquella a que induce la denominación (federación deportiva). Por otra parte, la federaciones deportivas constituyen uno de los cinco supuestos de asociacionismo previstos en la Ley 10/1990, de 15 de octubre, del Deporte que las diferencia jurídicamente de cualquier otra entidad con personalidad jurídica. Y, en última instancia, la realización de una actividad deportiva bajo la forma de una sociedad de capital debe revestir necesariamente la forma de sociedad anónima deportiva (Real Decreto 1251/1999, de 16 de julio). De ahí la necesidad de que no se produzca confusión entre las sociedades de capital en sentido estricto y aquellas otras entidades con personalidad jurídica y regulación propia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8707.pdf>

- R. 6-6-2018.- R.M. Burgos.- **TRASLADO INTERNACIONAL DE DOMICILIO. RECURSO. SUCESIVAS NOTAS DE CALIFICACIÓN.** No contiene nuestro ordenamiento jurídico una regulación completa del traslado de domicilio de sociedades extranjeras a territorio español. Tan sólo los arts 92 y 94 de la Ley 3/2009 de modificaciones estructurales y 309 del RRM y las reglas generales de Derecho Internacional Privado y de nuestro ordenamiento jurídico en relación a la inscripción de documentos extranjeros. De ello resulta la necesidad de cumplir los requisitos de constitución exigidos por la norma española para la forma social adoptada; el historial jurídico vigente de la sociedad preciso para la práctica de la inscripción; y las cuentas anuales correspondientes al último ejercicio. Además, y exclusivamente para las sociedades provenientes de estados que no formen parte del Espacio Económico Europeo (vid. Resolución de 14 de marzo de 2014), se exige que la legislación del Estado de origen permita el cambio de domicilio sin pérdida de la personalidad jurídica, lo cual se acredita conforme al art. 36 RH, así como la necesidad de informe de un experto independiente sobre la suficiencia del patrimonio neto para cubrir la cifra de capital de la forma social adoptada. En el supuesto analizado, de la documentación aportada resulta que el capital es de 9131€, por lo que las cuentas a depositar no pueden reflejar una cifra diferente, en este caso inferior, puesto que no cabe que el contenido del Registro proclame simultáneamente dos cifras de capital distintas. Lo mismo sucede con el informe del experto por el que se ha de acreditar que el patrimonio neto cubre la cifra del capital social, puesto que viene referido a una cifra de capital distinta e inferior a la anterior. El traslado a España de una sociedad extranjera no exige la aportación de una certificación literal de la totalidad del historial jurídico de la sociedad, sino exclusivamente de aquellos actos que se encuentren vigentes en el Registro extranjero y que además sean de consignación obligatoria conforme a la normativa española, a diferencia del régimen de traslado de domicilio dentro de la jurisdicción española. En la opinión legal aportada sobre el procedimiento de continuación de sociedades panameñas en un nuevo país se señala que, de no aportarse en el plazo de 6 meses certificado que acredite que se ha inscrito en España el traslado, los documentos habrán de inscribirse de nuevo. Sin embargo, se resuelve que el registrador español debe calificar la aplicación del derecho sustantivo extranjero en todo aquello que se refiera a la válida adopción del acuerdo de traslado de domicilio, cambio de nacionalidad o de estatuto personal, en su caso, y adaptación de estatutos a la ley española, determinadas por la nacionalidad de la sociedad, pero no el cumplimiento de las reglas del Estado de origen para llevar a cabo las inscripciones que correspondan en sus libros al ser esta una cuestión sujeta a la Ley de lugar. Por último, la resolución pone de relieve la necesaria flexibilidad que debe presidir un procedimiento en el que la aplicación simultánea de dos órdenes legales distintos aconseja un criterio de prudencia a fin de no frustrar el legítimo interés del interesado. Sólo procede la inadmisión del recurso cuando el documento devuelto es el mismo que en su día se calificó negativamente sin alteración o modificación alguna.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8711.pdf>

- R. 7-6-2018.- R.M. Alicante Nº II.- **DENOMINACION. MARCA.** No es admisible una denominación de una

persona jurídica que pueda llevar a los terceros a tenerla por otra de distinta naturaleza, clase, tipo o forma. Ello ocurre con la denominación “Krom Desarrollos Profesionales, S.L.”. La utilización del sintagma adjetival “profesionales” junto a la abreviatura indicativa de la forma social, produce una indudable confusión en el tráfico al permitir deducir que la sociedad se encuentra sujeta a las especialidades de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales sin que sea así. Los conceptos de marca y denominación no se confunden entre sí aunque están interrelacionados, por lo que se busca el efecto de que no existan denominaciones sociales que coincidan con signos distintivos notorios o renombrados. La DG resuelve en el sentido de que la denominación pretendida es diferente de la marca con la que comparte sólo uno de sus tres términos de composición. Y, por otra parte, no puede entrar a determinar si existe notoriedad o renombre en la marca dado el estrecho ámbito del procedimiento registral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8712.pdf>

- R. 11-6-2018.- R.M. Tarragona N° II.- **CIERRE REGISTRAL. BAJA EN EL INDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. REVOCACIÓN DE NIF.** La regulación actual se contiene en el art 119.2 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades con un contenido idéntico al de su precedente y se completa con el art. 96 RRM. Vigente la nota marginal de cierre por baja provisional en el Índice de Entidades, no se puede practicar ningún asiento en la hoja abierta a la sociedad afectada, salvo los asientos ordenados por la autoridad judicial y la certificación de alta en dicho Índice. Por tanto, este cierre impide la inscripción tanto del nombramiento del nuevo administrador como la del cese del anterior. Lo mismo ocurre con la nota marginal de revocación del NIF (DA 6ª de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria) que es distinta de la anterior, pues responde a un motivo y es objeto de un procedimiento, pero produce el mismo efecto de cierre. Las consecuencias de estos dos tipos de cierre difieren de las que se producen en el caso de cierre por falta de depósito de cuentas (arts. 282 LSC y 378 RRM) en el que se admite como excepción también la inscripción del cese o dimisión de administradores, aunque no el nombramiento de los que hayan de sustituirlos. Y ello porque en los casos de baja en el Índice de Hacienda o por revocación del NIF el cierre se produce por un incumplimiento de obligaciones fiscales de las que puede responder el administrador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8715.pdf>

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

- R. 21-5-2018.- R.M. Madrid N° IV.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 13.01.2006, R. 25.05.2009, R. 17.01.2012, R. 18.04.2016, R. 11.07.2016, R. 29.11.2017, R. 19.12.2017 y R. 28.02.2018); y reitera también (ver R. 21.11.2013, R. 22.07.2016 y R. 15.09.2016) que, para que la auditoría voluntaria pueda enervar el derecho del socio minoritario a la verificación contable es necesario que sea anterior a la presentación en el Registro Mercantil de la instancia del socio minoritario solicitando el nombramiento registral de auditor. R. 21.05.2018 (Pamicom Comunicaciones, S.L., Registro Mercantil de Madrid) (BOE 08.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7672.pdf>

- R. 22-5-2018.- R.M. Alicante N° II.- **SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: EQUIPARACIÓN DE LA AMORTIZACIÓN DE AUTOCARTERA CON DEVOLUCIÓN DE APORTACIONES.** «Adquiridas por una sociedad de responsabilidad limitada, en ejecución de acuerdo de junta, determinado número de participaciones en autocartera procede con posterioridad a acordar y ejecutar una reducción de capital social; el nominal de las participaciones amortizadas es muy superior al precio de adquisición satisfecho; de la documentación presentada resulta la afirmación del administrador de que la sociedad carece de acreedores. El registrador rechaza la inscripción del acuerdo de reducción por considerar que, siendo por definición la fecha de efecto de protección a los eventuales acreedores posterior a la fecha del acuerdo de reducción, ex art. 332 LSC, procede bien la constitución de una reserva voluntaria, bien la constitución de una reserva obligatoria, bien que la reducción se haga por pérdidas». La Dirección confirma lo que se dijo para la sociedad anónima en R. 11.05.2017, que, «aunque no exista en sentido ‘civil’ una devolución de aportaciones en la ejecución de capital por amortización de autocartera, dado que las acciones eran en ese momento de la sociedad y no del socio, no es menos cierto que sí existe ‘devolución de aportaciones’ en el sentido que se da a esta expresión en sede de reducción de capital y como una de las ‘modalidades’ en atención a la contrapartida utilizada: arts. 317 y 329 y ss. LSC; a efectos de la necesaria tutela de acreedores, a éstos les resulta enteramente indiferente el orden procedimental seguido por la sociedad para amortizar sus acciones (primero adquisición y luego reducción o viceversa), puesto que lo relevante es que egresan recursos de la sociedad con rebaja de la cifra legal de retención»; idea que, aplicada a la limitada, en la que la protección a terceros acreedores es la responsabilidad solidaria de los socios beneficiarios de la reducción efectiva (art. 331 LSC y R. 10.05.2017), «la previsión se hace operativa con independencia de si la restitución de valor es previa o posterior al acuerdo de reducción» (ver R. 26.04.2013); pero como esa responsabilidad tiene como límite el importe de lo percibido (art. 331.2 LSC), «la diferencia entre el nominal reducido y el importe de valor restituido por debajo de la par debe acogerse a cualquiera de los sistemas legalmente previstos» y cumplir los requisitos correspondientes. La Dirección rechaza también otros argumentos aducidos por el recurrente: 1. «No es cierta la afirmación de que al existir amortización de participaciones propias no existe restitución de valor; como se ha razonado debidamente, la amortización de participaciones adquiridas previamente por la sociedad a título oneroso equivale al supuesto de reducción de capital por restitución del valor de las participaciones». 2. «Tampoco es aceptable la afirmación de que la falta de alteración del patrimonio neto de la sociedad haga indiferente la operación de reducción de capital social; téngase en cuenta que la previsión legal no trata de proteger a los acreedores de la reducción del patrimonio neto sino de la reducción de la cifra de retención que supone el capital social». 3. «Tampoco puede tenerse en consideración la afirmación relativa a la inexistencia de acreedores; con ser cierta la afirmación contenida en la nota del registrador de ser la fecha de cierre del sistema de protección (art. 332.2 LH), posterior al acuerdo de reducción y al del otorgamiento de la escritura pública, lo trascendente es que el sistema legalmente previsto exige cumplimentar los requisitos de protección en beneficio de eventuales acreedores, ya sea conocida o no su existencia». 4. «Si la diferencia del importe de restitución obedece a pérdidas (como afirma el escrito de recurso), la reducción de capital deba ampararse en el balance auditado a que se refiere el art. 326 LSC; de

obedecer a otra finalidad legal, deberán de cumplimentarse las previsiones legales al efecto (art. 141 en relación al 331 LSC)». R. 22.05.2018 (Parc Empresarial Alcoi XXI, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 08.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/08/pdfs/BOE-A-2018-7674.pdf>

- R. 30-5-2018.- R.M. Madrid N° V.- **REGISTRO MERCANTIL: LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS NO PERMITE SU INSCRIPCIÓN.** Se trata de unos acuerdos de disolución y liquidación de una sociedad limitada que se adoptaron sin suficiente cuórum estatutario y en ciudad distinta del domicilio social; pasado un año, el liquidador certifica que los acuerdos no se han impugnado. El notario recurrente entiende que «de la regulación legal derivada de los arts. 204 a 206 LSC resulta que, transcurrido un año sin que se haya producido la impugnación de los acuerdos sociales, [...] estos quedan sanados mediante la caducidad de la acción, deviniendo inimpugnables e inscribibles en el Registro Mercantil». Pero dice la Dirección que «la concurrencia de las circunstancias que puedan determinar la existencia de caducidad de la acción de impugnación de acuerdos corresponde a los Tribunales de Justicia [determinación del 'dies a quo', lesión del interés social, abuso de derecho, violación del orden público, legitimación de un tercero...]; [...] escapan por completo de la competencia del registrador al tratarse de circunstancias que no pueden resultar de la documentación aportada, por implicar un juicio de valor sobre una situación de hecho ajena al contenido del procedimiento registral»; y en cuanto a la certificación que se acompaña, «tampoco el órgano de administración de la sociedad puede certificar más allá del ámbito de su competencia (aro. 109.1 en relación al 112 RRM), por lo que la mera afirmación de que no ha existido ejercicio de acción de impugnación ni excluye que pueda ejercitarse ni la existencia de circunstancias que lo permitan por causas ajenas a las meramente formales o procedimentales de constitución y desarrollo de la junta (vid. la S. 73/14.02.2018)». R. 30.05.2018 (Notario Joaquín Borrell García contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 15.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8053.pdf>

- R. 31-5-2018.- R.M. Palma de Mallorca N° I.- **REPRESENTACIÓN: LA ALEGADA PARA UN INSTRUMENTO PÚBLICO DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA.** En el acta incorporada a una escritura de disolución y liquidación de sociedad se recogía el acuerdo (que no se elevaba a público) de autorizar al liquidador a otorgar ciertos poderes; uno de los supuestos apoderados otorga ahora una escritura de rectificación. Pero la Dirección señala cómo las facultades representativas para otorgar el instrumento público han de resultar de documento auténtico (ver art. 98 L. 24/27.12.2001, art. 166 RN y S.TS (3.ª) 20.05.2008); «el registrador deberá calificar la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación de modo que de no resultar cual sea este o no resultar que se trate de documento auténtico, debe rechazar la inscripción»; y en el caso concreto no resulta «que el liquidador, en ejercicio de la facultad concedida por la junta general, eleve a público el acuerdo y otorgase efectivamente los poderes a que el mismo se refiere». R. 31.05.2018 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 15.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/15/pdfs/BOE-A-2018-8056.pdf>

- R. 28-5-2018.- R.M. Burgos.- **SOCIEDAD LIMITADA: TRASLADO DE DOMICILIO: LA CERTIFICACIÓN DEBE EXPEDIRSE AUN EN EL CASO DE DISOLUCIÓN DE PLENO DERECHO. SOCIEDAD PROFESIONAL: LA DISUELTA DE PLENO DERECHO POR FALTA DE ADAPTACIÓN A LA LEY 2/2007 PUEDE TRASLADAR EL DOMICILIO. SOCIEDAD LIMITADA: TRASLADO DE DOMICILIO: LA CERTIFICACIÓN DEBE EXPEDIRSE AUN CUANDO NO SE HAYA INSCRITO EL CAMBIO DE ADMINISTRADORES.** Se solicita al Registro Mercantil la certificación del historial de una sociedad para su traslado a distinto Registro (art. 19 RRM). La Dirección entiende que no puede negarse la certificación porque la hoja registral está cerrada por no haberse adaptado la sociedad a la L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales, ni porque el cambio de órgano de administración no se halle inscrito: -En cuanto a lo primero, porque la disolución de pleno derecho y la cancelación de los asientos, como ocurrió en su día con la adaptación de las sociedades anónimas, no implican la extinción de la personalidad jurídica, sino la apertura de la liquidación sin necesidad de acuerdo social y la consiguiente fórmula de mecánica registral para consignar esa vicisitud de la sociedad; pero no pueden ser obstáculo a «la práctica de eventuales asientos posteriores que la subsistencia de esa personalidad jurídica implique y que sean compatibles con la transitoriedad y finalidad liquidatoria de esa subsistencia, y, entre ellos, los relativos a la inscripción de la reactivación de la sociedad disuelta» (ver, para la sociedad anónima, R. 11.12.1996); y el traslado de domicilio «es compatible no sólo con la eventual reactivación de la sociedad disuelta sino también con su liquidación». -Tampoco el hecho de que el cambio de órgano de administración no se halle inscrito impide la expedición de la certificación; porque «no se trata de inscribir documento alguno en el Registro de origen (y por ello no se exige la presentación de la escritura que, conforme a los arts. 290 LSC y 5 RRM, habrá de presentarse en el Registro de destino), la negativa del registrador a la expedición de dicha certificación no puede fundamentarse en el principio de tracto sucesivo ex art. 11 RRM». R. 28.05.2018 (Notario Fernando Puente de la Fuente contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 18.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8140.pdf>

- R. 29-5-2018.- R.M.C. N° II.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: NO HAY SIMILITUD CONCEPTUAL Y FONÉTICA DE LA DENOMINACIÓN «DITECAL, S.L.» CON «DITECA», «DITECAR» O «DIMECA».** La Dirección trata el concepto de «identidad sustancial» o «cuasi identidad» en las denominaciones sociales (art. 408 RRM), en términos ya tratados en otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 27.10.2015 y R. 21.07.2017). Y concluye que no existe esa identidad entre las indicadas, «es forzoso reconocer que, aun semejantes, son claramente diferenciables, pues, no siendo idénticas, existen elementos que las hacen discernibles», especialmente «la existencia de una consonante adicional y sonora». La Dirección reflexiona que «es muy frecuente en nuestro idioma la existencia de palabras que no se diferencian entre sí más que por una o dos consonantes sonoras pese a lo que resulta indudable, con independencia de lo obvio de su diferente significado, que resultan claramente diferentes». R. 29.05.2018 (Diseñadores Tecnológicos Alcaláinos, S.L., contra Registro Mercantil Central) (BOE 18.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/18/pdfs/BOE-A-2018-8147.pdf>

- R. 1-6-2018.- R.M. Santa Cruz de Tenerife N° II.- **REGISTRO MERCANTIL: EL NOMBRAMIENTO DE MEDIADOR CONCURSAL DE QUIEN NO ES EMPRESARIO INDIVIDUAL CORRESPONDE AL NOTARIO.** Denegado por el Registro Mercantil el nombramiento de mediador concursal para alcanzar un acuerdo extrajudicial de pagos, la Dirección analiza en primer lugar la procedencia del recurso gubernativo, ya que ese nombramiento no es una función de calificación del art. 18 C. de c., sino una de esas «otras funciones del Registro Mercantil» del art. 16 C. de c., caracterizadas por «escaso rigorismo formal del procedimiento (por todas, R. 21.07.2010), la existencia de un sistema de recursos distinto del previsto para la calificación registral, y la aplicación subsidiaria de la L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en lo no previsto por una norma específica (vid. R. 04.03.2016 y R. 09.03.2016 en materia de designación de mediadores); sin embargo, como el Registro Mercantil rechaza también la inscripción del solicitante como empresario individual, la Dirección considera acumulables los dos recursos en el gubernativo ordinario de la Ley Hipotecaria. Después, confirma los tres defectos alegados por la registradora: «Tratarse de una persona física no empresario»; porque solo corresponde el nombramiento al registrador mercantil «cuando el solicitante sea persona física que ejerza actividades profesionales, cuando ostente la condición de empresario de acuerdo con la legislación de la Seguridad Social, así como cuando ostente la condición de trabajador autónomo» (ver art. 231.1 L. 22/09.07.2003, Concursal); circunstancias que no se dan en el solicitante, que es trabajador por cuenta ajena. «Falta de cumplimiento de los requisitos para obtener su inscripción como empresario individual»; como se deduce de lo dicho anteriormente. «El solicitante manifiesta en su instancia hallarse actualmente negociando con sus acreedores un acuerdo de refinanciación, [...] lo que excluye la apertura de expediente de mediador concursal de conformidad con el art. 231.4 L. 22/2003». Sobre esas «otras funciones del Registro Mercantil», que no de calificación, pueden verse también las R. 16.07.2015 y R. 30.10.2017 (asignación del LEI), y R. 20.11.2017 (convocatoria de la junta general). R. 01.06.2018 (Particular contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 21.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8480.pdf>

- R. 4-6-2018.- R.M.C N° I.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: LA INCLUSIÓN DEL TÉRMINO «FEDERACIÓN» INDUCE A ERROR SOBRE LA NATURALEZA DE LA SOCIEDAD.** El Registro Mercantil Central deniega la certificación de denominación para «Federación Española e-Sports, SL», «Federación Española de Deportes Electrónicos, SL» y «Federación Madrileña e-Sports, SL», por entender que, «al incluir en todas ellas el término ‘federación’, se induce a error sobre la naturaleza de la entidad a inscribir». La Dirección confirma esa calificación, y añade que «la realización de una actividad deportiva bajo la forma de una sociedad de capital se ha de llevar a cabo necesariamente bajo la forma de sociedad anónima deportiva a que se refiere el RD. 1251/16.07.1999, lo que abona la necesidad de diferenciar adecuadamente entre las sociedades de capital en sentido estricto y aquellas otras entidades con personalidad jurídica y regulación propia que por su singularidad no deben confundirse con aquéllas»; y, frente a las alegaciones del recurrente, replica que «resulta irrelevante a los efectos de la presente si la entidad a constituir podría o no obtener la inscripción en el registro administrativo de asociaciones deportivas». R. 04.06.2018 (Particular contra Registro Mercantil Central) (BOE 21.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/21/pdfs/BOE-A-2018-8483.pdf>

- R. 5-6-2018.- R.M.C N° II.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: LA INCLUSIÓN DEL TÉRMINO «FEDERACIÓN» INDUCE A ERROR SOBRE LA NATURALEZA DE LA SOCIEDAD.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 04.06.2018, esta vez con relación a las denominaciones «E-Sports Federación, SL», «Deportes Electrónicos Federación, SL» y «Videojuegos y e-Sports Federación, SL». R. 05.06.2018 (Particular contra Registro Mercantil Central) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8707.pdf>

- R. 6-6-2018.- R.M. Burgos.- **RECURSO GUBERNATIVO: EN LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE DOCUMENTOS SUBSANATORIOS CABE RECURRIR CON NUEVO PLAZO. SOCIEDAD LIMITADA: MODIFICACIONES ESTRUCTURALES: PRESENTACIÓN DE CUENTAS EN EL TRASLADO INTERNACIONAL DEL DOMICILIO SOCIAL. SOCIEDAD LIMITADA: MODIFICACIONES ESTRUCTURALES: ACREDITACIÓN DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA.** 1. Recurso gubernativo.- Se reitera la doctrina de las R. 30.10.2012 y R. 25.04.2018, en el sentido de que, dentro de la vigencia del mismo asiento de presentación, «el recurso deberá inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda o ulterior) si del expediente resulta que la nota reiterativa trae causa de una nueva aportación del documento calificado en su día; por el contrario, debe admitirse si resulta que el documento calificado negativamente ha sido restituido al Registro [...] con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial» (pues esa apreciación negativa supone una calificación nueva).. 2. Traslado internacional de domicilio.- Trata la Dirección los diversos defectos subsistentes tras las sucesivas calificaciones y el recurso: «Debe aplicarse al traslado internacional del domicilio social el criterio aplicado al depósito de cuentas cuando estas presentan una cifra de capital distinta de la que consta inscrita (ver R. 16.03.2011 y R. 15.03.2015), y rechazarse la inscripción del traslado cuando la escritura recoge los estatutos con una cifra de capital distinta de que resulta en las cuentas que se depositan. «Las únicas cuentas que han de ser acompañadas son las referidas al [...] último ejercicio finalizado a la fecha de presentación de la documentación calificada (art. 309.2 RRM)». -El art. 309.2 LME dice que se harán constar en la primera inscripción todos los actos y circunstancias que sean de consignación obligatoria conforme a la normativa española y se hallen vigentes en el Registro extranjero, y que dicha inscripción se practicará en virtud de certificación literal o traslado de la hoja o expediente del Registro extranjero. El «historial» presentado hace referencia de forma esquemática a las circunstancias de la sociedad. Pero dice la Dirección que «el traslado a España de una sociedad extranjera nunca ha exigido la traslación del total historial jurídico» (a diferencia del traslado interno según el art. 19 RRM), y resulta innecesario que el certificado registral extranjero sea literal cuando del documento presentado resulten todos los requisitos exigidos por la legislación española para la constitución de la sociedad. -El registrador español no debe calificar «el cumplimiento de las reglas del Estado de origen para llevar a cabo las inscripciones que correspondan en sus libros, al ser esta una cuestión sujeta a la Ley de lugar (vid. R. 27.02.2014)» (se refiere a los trámites posteriores al traslado previstos en la legislación panameña). La Dirección señala la insuficiente

regulación del traslado internacional del domicilio social, para el que el art. 92 LME se remite a los tratados o convenios internacionales vigentes en España; cita los escasos preceptos de los arts. 94 LME (sobre el mantenimiento de la personalidad jurídica) y 309 RRM (sobre la primera inscripción en el Registro español por certificación del Registro extranjero, y depósito de las cuentas del último ejercicio), y añade: «De la escueta regulación legal resulta la necesidad de cumplir con los requerimientos de constitución exigidos por la norma española para la forma social adoptada. Además, y exclusivamente para las sociedades provenientes de Estados que no formen parte del Espacio Económico Europeo (vid. R. 14.03.2014), se exige que la legislación del Estado de origen permita el cambio de domicilio sin pérdida de la personalidad jurídica (cuestión de acreditación del derecho extranjero que ha de resolverse de acuerdo con las normas generales, art. 36 RH por remisión del art. 80 RRM), así como la necesidad de informe de un experto independiente sobre la suficiencia del patrimonio neto para cubrir la cifra de capital de la forma social adoptada. En todo lo demás se aplicarán las reglas generales de Derecho Internacional Privado que sean de aplicación así como las de nuestro ordenamiento jurídico en relación a la aplicación del Derecho extranjero e inscripción, en su caso, de documentos extranjeros (vid. R. 04.02.2000). El Reglamento del Registro Mercantil por su parte exige que se aporte, a efectos de practicar la primera inscripción en España, el historial jurídico vigente de la sociedad preciso para la práctica de la inscripción así como las cuentas anuales correspondientes al último ejercicio finalizado». R. 06.06.2018 (Particular y Mikelado Intermedia, S.L., contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8711.pdf>

- R. 7-6-2018.- R.M. Alicante N° II.- **SOCIEDAD LIMITADA: DENOMINACIÓN: FALTA DE IDENTIDAD DE LA PRETENDIDA CON UNA MARCA DETERMINADA («KROM»). SOCIEDAD LIMITADA: DENOMINACIÓN: EL SINTAGMA «PROFESIONALES» INDUCE A ERROR SOBRE LA SOCIEDAD QUE NO ES PROFESIONAL.** «Se trata de dilucidar si puede inscribirse en el Registro Mercantil una sociedad de responsabilidad limitada en cuyos estatutos consta la siguiente denominación: ‘Krom Desarrollos Profesionales, S.L.’: –En cuanto a «Krom», «el defecto no puede mantenerse en los términos en que ha sido formulado, y no sólo porque se limita a señalar la correspondencia entre la denominación obtenida y una marca determinada sin motivar en qué se fundamenta la notoriedad o el renombre en que pretende justificar el rechazo, sino porque no se produce la identidad que de la misma se infiere; frente a la marca a que se refiere la nota del registrador, ‘Krom’, se opone la denominación ‘Krom Desarrollos Profesionales, S.L.’, denominación social que se integra por tres términos (sin que ninguno de los dos últimos se integre en la lista de términos genéricos que carecen de suficiente significación que el Registro Mercantil Central tiene publicados en su página web), lo que permite tenerla por diferente de la marca con la que comparte uno de sus tres términos de composición». –En cambio, «la utilización del sintagma adjetival ‘profesionales’ junto a la abreviatura indicativa de la forma social, produce una indudable confusión en el tráfico al permitir deducir que la sociedad se encuentra sujeta a las especialidades de la L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales, sin que sea así». Sobre coincidencia de la denominación social con marcas notorias, la Dirección cita también las R. 24.02.2004, R. 05.02.2011 y R. 05.05.2015. R. 07.06.2018 (Particular contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8712.pdf>

- R. 11-6-2018.- R.M. Tarragona N° II.- **REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE UN ADMINISTRADOR. REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE UN ADMINISTRADOR.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.09.2015, R. 26.05.2016, R. 23.11.2016, R. 18.01.2017 y R. 11.10.2017. Se refiere esta resolución también al cierre resultante de la disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, por revocación del número de identificación fiscal, y dice que «el efecto de cierre total de la hoja social es el mismo tanto en el supuesto de baja provisional en el Índice de Entidades como en el de revocación del número de identificación fiscal, sin perjuicio de que la práctica de cada una de estas notas marginales así como su cancelación se practique en virtud de títulos igualmente distintos»; pero también a este cierre considera aplicables las excepciones del art. 96 RRM (*asientos ordenados por la autoridad judicial o aquellos que hayan de contener los actos que sean presupuesto necesario para la reapertura de la hoja, así como los relativos al depósito de las cuentas anuales*), pese a que la disposición legal dice también que *no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a ésta [a la entidad], salvo que se rehabilite dicho número o se asigne un nuevo número de identificación fiscal*. Se refiere también al cierre por falta de depósito de cuentas, que sí hubiera permitido inscribir el cese del administrador si no hubiesen concurrido los otros dos cierres (ver la R. 26.03.2014 y otras muchas). R. 11.06.2018 (Particular contra Registro Mercantil de Tarragona) (BOE 25.06.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/25/pdfs/BOE-A-2018-8715.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

1. Tribunal Constitucional

- **PLENO. SENTENCIA 48/2018**, de 10 de mayo de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 6687-2012. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con los artículos 7, 9 y 10 de la Ley del Parlamento de Cataluña 2/2012, de 22 de febrero, de modificación de varias leyes en materia audiovisual. Competencias sobre telecomunicaciones: nulidad de los preceptos legales autonómicos que regulan potestades de ordenación del dominio público radioeléctrico (SSTC 20/2016 y 78/2017). Voto particular.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/11/pdfs/BOE-A-2018-7826.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA 49/2018**, de 10 de mayo de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 1385-2014. Interpuesto por el Parlamento de Cataluña respecto de diversos preceptos de la Ley Orgánica 8/2013, de 9 de diciembre, para la mejora de la calidad educativa. Competencias en educación y autonomía financiera, principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos y reserva de ley orgánica: pérdida sobrevenida de objeto del recurso; constitucionalidad de los preceptos legales estatales que mantienen su vigencia (SSTC 14/2018 y 31/2018).

Votos particulares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/11/pdfs/BOE-A-2018-7827.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 50/2018, de 10 de mayo de 2018. Cuestión de inconstitucionalidad 1815-2017. Planteada por la Audiencia Provincial de Barcelona en relación con los artículos 38.3 y 38.4 de la Ley del Parlamento de Cataluña 4/2006, de 31 de marzo, ferroviaria. Competencias sobre legislación penal y seguridad pública: nulidad del precepto legal autonómico que atribuye la condición de agente de la autoridad a los interventores ferroviarios y anuda la exigencia de responsabilidad penal a quienes ofrezcan resistencia o cometan delito de atentado o desacato.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/11/pdfs/BOE-A-2018-7828.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 51/2018, de 10 de mayo de 2018. Cuestión de constitucionalidad 4952-2017. Planteada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en relación con la disposición adicional segunda de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Principios de irretroactividad de las normas restrictivas de derechos individuales, de confianza legítima y de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos: constitucionalidad del precepto legal que establece los requisitos necesarios para entender subsistente el derecho a la ayuda estatal otorgada al amparo de un plan de vivienda ya finalizado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/11/pdfs/BOE-A-2018-7829.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 52/2018, de 10 de mayo de 2018. Cuestión de inconstitucionalidad 5448-2017. Planteada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en relación con el artículo 9 a) de la Ley de las Cortes de Castilla-La Mancha 9/2008, de 4 de diciembre, de medidas en materia de tributos cedidos. Principio de igualdad tributaria: nulidad del precepto legal autonómico que supedita el disfrute de una bonificación en el impuesto sobre donaciones al requisito de que el sujeto pasivo tenga su residencia habitual en Castilla-La Mancha (STC 60/2015).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/11/pdfs/BOE-A-2018-7830.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 2860-2018, en relación con el artículo 86.3, párrafos segundo y tercero, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, por posible vulneración de los artículos 9.3, 14, 24 y 122.1 de la CE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/26/pdfs/BOE-A-2018-8729.pdf>

- **IMPUGNACIÓN DE DISPOSICIONES AUTONÓMICAS** (Título V LOTC) n.º 492-2018, contra la resolución del Presidente del Parlamento de Cataluña, por la que se propone la investidura de D. Carles Puigdemont i Casamajó como candidato a Presidente del Gobierno de la Generalidad de Cataluña, publicada en el Boletín Oficial del Parlamento de Cataluña n.º 3, de 23 de enero de 2018, y la resolución del Presidente del Parlamento de Cataluña de fecha 25 de enero de 2018 por la que se convoca sesión plenaria el 30 de enero de 2018, a las 15:00 horas, esta última exclusivamente en cuanto a la inclusión en el orden del día del debate del programa y votación de investidura del diputado D. Carles Puigdemont i Casamajó, publicada en el Boletín Oficial del Parlamento de Cataluña n.º 5, de 26 de enero de 2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/06/26/pdfs/BOE-A-2018-8730.pdf>

2. Tribunal Supremo

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

- S.T.S 2014/2018.- 30-5-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **CONCURSO DE ACREEDORES. EFECTOS DE SU DECLARACIÓN SOBRE LAS EJECUCIONES PENDIENTES. ARTÍCULO 551. DE LA LEY CONCURSAL.** Continuación de las ejecuciones administrativas o laborales en las que se hayan embargados bienes del concursado antes de la declaración de concurso, si desde el comienzo se ha declarado que dichos bienes no resultan necesarios, pero si se no se ha admitido tal circunstancia relativa a la innecesariedad de dichos bienes y luego se reitera tal petición, con motivo informe de la administración concursal en el que el mismo advierte de que la sociedad no es viable y que procede liquidar la misma, resulta coherente la aplicación de la salvedad temporal contenida en el párrafo segundo del art. 55.1 LC, esto es, que la continuación de la ejecución lo sea hasta la aprobación del plan de liquidación.

<http://www.poderjudicial.es/>

- S.T.S 1878/2018.- 24-5-2018. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1ª.- **DERECHO A ALIMENTOS EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DEL PADRE ALIMENTANTE QUE HA VISTO REDUCIDO HASTA EL PUNTO SUS RECURSOS DE NO PODER SATISFACER LOS ALIMENTOS SIN DESATENDER SUS PROPIAS NECESIDADES,** cuando, además, se da la circunstancia de que la hija alimentista, de 30 años, que ha realizado en ocasiones trabajos remunerados, y tiene capacidad laboral, mantiene una conducta acreditada de escaso aprovechamiento escolar perdurable y duradera.

<http://www.poderjudicial.es/>

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

- S.T.S 2043/2018.- 4-6-2018. SALA DE LO CONTENCIOSO. SECCIÓN 5ª.- **REGISTRADORES. ARANCEL.** Determinación del alcance y aplicación de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, así como el de su disposición derogatoria respecto de la vigencia del artículo 2.1.g) del Anexo I del Arancel de los Registradores: **LIMITACIÓN AL ÁMBITO DE LAS OPERACIONES DE SANEAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN DE**

ENTIDADES FINANCIERAS.

<http://www.poderjudicial.es/>

- S.T.S 2001/2018.- 4-6-2018. SALA DE LO CONTENCIOSO. SECCIÓN 5ª.- **IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES. APLICACIÓN DE SU NORMATIVA CONTRARIA AL DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA, EN APLICACIÓN DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2014. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DEL ESTADO.**

<http://www.poderjudicial.es/>

- S.T.S 843/2018.- 23-5-2018. SALA DE LO CONTENCIOSO. SECCIÓN 2ª.- **IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS E IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES. COMPROBACIÓN DE VALORES.** No es idóneo el procedimiento de comprobación consistente en la estimación por referencia a valores catastrales, multiplicados por índices o coeficientes para la valoración de inmuebles en aquellos impuestos en que la base imponible viene determinada legalmente por su valor real, salvo que tal método se complemente con la realización de una actividad estrictamente comprobadora directamente relacionada con el inmueble singular que se someta a avalúo. El método del art. 57.1.b) no dota a la Administración de una presunción de veracidad de los valores incluidos en los coeficientes, figuren en disposiciones generales o no. Exigencia de que la Administración motive por qué el valor declarado no se corresponde con el valor real, sin que baste la mera discordancia con los valores o coeficientes generales publicados por los que se multiplica el valor catastral. Carga de la prueba: la Administración ES la que debe probar la falta de coincidencia entre el valor declarado y el real. El interesado puede utilizar cualquier medio de prueba admitido en Derecho y no necesariamente la tasación pericial contradictoria. **VALORACIÓN JUDICIAL PROBATORIA.**

<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. 21-6-2018.-C-20/17 (OBERLE) EN MATERIA DE SUCESIONES. CUESTIÓN PREJUDICIAL — COOPERACIÓN JUDICIAL EN MATERIA CIVIL — REGLAMENTO (UE) N.º 650/2012 — ARTÍCULO 4 — COMPETENCIA GENERAL DE UN TRIBUNAL DE UN ESTADO MIEMBRO PARA RESOLVER SOBRE LA TOTALIDAD DE UNA SUCESIÓN — NORMATIVA NACIONAL QUE REGULA LA COMPETENCIA INTERNACIONAL EN MATERIA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS SUCESORIOS NACIONALES — CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO.

Fallo del Tribunal: "El artículo 4 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 se opone a una normativa de un Estado miembro, como la controvertida en el procedimiento principal, que establece que, aunque el causante no tuviera en el momento del fallecimiento su residencia habitual en ese Estado miembro, los tribunales de este último seguirán siendo competentes para expedir los certificados sucesorios nacionales, en el marco de una sucesión mortis causa con repercusiones transfronterizas, cuando existan bienes hereditarios situados en el territorio del propio Estado miembro o cuando el causante hubiera tenido la nacionalidad del mismo."

Texto íntegro de la sentencia

-S.T.J.U.E. 6-6-2018.-C-250/17 (TARRAGÓ DA SILVEIRA). PROCEDIMIENTO PREJUDICIAL — COOPERACIÓN JUDICIAL EN MATERIA CIVIL — PROCEDIMIENTO DE INSOLVENCIA — REGLAMENTO (CE) N.º 1346/2000 — ARTÍCULO 15 — EFECTOS DEL PROCEDIMIENTO DE INSOLVENCIA CON RESPECTO A OTROS PROCEDIMIENTOS EN CURSO EN RELACIÓN CON UN BIEN O UN DERECHO DE LA MASA — CONCEPTO DE "PROCEDIMIENTO EN CURSO" — PROCEDIMIENTO DECLARATIVO EN EL QUE SE SOLICITA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UN CRÉDITO.

Fallo del Tribunal:

"El artículo 15 del *Reglamento (CE) n.º 1346/2000 del Consejo*, de 29 de mayo de 2000, sobre procedimientos de insolvencia, debe interpretarse en el sentido de que se aplica a un procedimiento en curso ante un tribunal de un Estado miembro en el que se solicita que se condene al deudor a cumplir la obligación de pago de una cantidad debida, en virtud de un contrato de prestación de servicios, y a abonar una indemnización por incumplimiento de dicha obligación cuando se ha declarado insolvente al deudor en un procedimiento incoado ante un tribunal de otro Estado miembro y la declaración de insolvencia cubre todo el patrimonio del deudor."

Texto íntegro a la sentencia

-S.T.J.U.E. 28-6-2018.-C-296/17 CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL SR. NILS WAHL, PRESENTADAS EL 28 DE JUNIO DE 2018, EN EL ASUNTO C-296/17 (WIEMER & TRACHTE): PETICIÓN DE DECISIÓN PREJUDICIAL PLANTEADA POR EL VARHOVEN KASATSIONEN SAD (TRIBUNAL SUPREMO DE CASACIÓN, BULGARIA)] PROCEDIMIENTO PREJUDICIAL — COOPERACIÓN JUDICIAL EN MATERIA CIVIL — PROCEDIMIENTOS DE INSOLVENCIA — REGLAMENTO (CE) N.º 1346/2000 — ARTÍCULO 3, APARTADO 1 — COMPETENCIA INTERNACIONAL — ARTÍCULO 21 — MEDIDAS DE PUBLICACIÓN — ARTÍCULO 24 — NO INCOACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE INSOLVENCIA — EJECUCIÓN A

FAVOR DEL DEUDOR — PRESUNCIÓN DE FALTA DE CONOCIMIENTO — ACCIÓN REVOCATORIA. EL ABOGADO GENERAL PROPONE AL TRIBUNAL QUE CONTESTE LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SIGUIENTE SENTIDO:

- El artículo 3, apartado 1, del *Reglamento (CE) n.º 1346/2000 del Consejo*, de 29 de mayo de 2000, sobre procedimientos de insolvencia, debe interpretarse en el sentido de que la competencia de los órganos jurisdiccionales del Estado miembro en cuyo territorio se haya abierto el procedimiento principal de insolvencia para conocer de las acciones revocatorias por insolvencia del deudor es exclusiva.
- El artículo 24 del Reglamento n.º 1346/2000 se aplica a la ejecución de una obligación a favor del deudor en un Estado miembro que tiene lugar cuando ya se ha presentado una solicitud de apertura de un procedimiento de insolvencia que tiene por objeto los bienes del deudor y se ha designado un síndico provisional en otro Estado miembro, pero no se ha adoptado todavía ninguna resolución judicial de apertura de un procedimiento de insolvencia en el Estado miembro en cuyo territorio se sitúe el centro de los intereses principales del demandado.
- El fundamento jurídico de la obligación del tercero frente al deudor sometido a un procedimiento de insolvencia carece de pertinencia a efectos de la aplicación del artículo 24 del Reglamento n.º 1346/2000.
- La presunción de falta de conocimiento prevista en el artículo 24, apartado 2, del Reglamento n.º 1346/2000 se aplica incluso cuando las autoridades a que se refiere el artículo 21, apartado 2, de este mismo Reglamento no hayan adoptado todas las medidas necesarias para garantizar la publicación de una resolución extranjera de apertura del procedimiento de insolvencia en el registro del Estado miembro en cuyo territorio se encuentre la sede de la sucursal del demandado, cuando el Derecho de ese Estado miembro prevea la publicación obligatoria de dicha resolución."

Texto íntegro de las conclusiones.

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

1. MERCADO ÚNICO DIGITAL

- Acuerdo político sobre la libre circulación de datos no personales.

2. JUSTICIA

- La Comisión propone modernizar y digitalizar la cooperación judicial en materia civil en la UE



Participación junio 2018.pdf

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

PRIMERA QUINCENA JUNIO

REVISTAS:



Revista de Derecho Urbanístico.pdf



Revista Jurídica de Cataluña.pdf

SEGUNDA QUINCENA JUNIO

REVISTAS:



Anuario de Derecho Civil.pdf



Revista Española de Derecho del Trabajo.pdf



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Servicio de Estudios Registrales de Cataluña, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Cataluña.*

RESUMEN CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO 21 DE MARZO 2018

1.- EN EL REGISTRO EXISTE UNA FINCA REGISTRAL CON LA SIGUIENTE DESCRIPCIÓN. DOS CASAS DE PLANTA BAJA Y PISO, CON CUBIERTA DE TEJADO...Tiene una superficie toda la finca de mil ochenta y dos metros diecisiete decímetros cuadrados. Según las fotos que me han presentado en la consulta ambas casas tienen entradas independientes y los pisos de arriba de cada una de las casas también tienen acceso independiente desde el jardín. El dueño las construyó para cada uno de los hijos. Ahora las quiere vender, pero nos encontramos que están en una zona de viviendas unifamiliares y según planeamiento las divisiones horizontales prohibidas.

La solución planteada en este caso es la inscripción con arreglo al artículo 28.4 del Texto Refundido de la ley del suelo Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre entendiendo que el uso ya está consolidado. Conviene destacar la DGRN 19/2/2018 en que para la aplicación de este artículo en el ámbito de la segregación exige también la declaración de innecesariedad. Aquí no sería necesario ya que no es un acto puramente jurídico. Sí que es exigible en todo caso un certificado técnico que acredite la antigüedad de la configuración física de las viviendas como independientes.

También se señala que conviene comprobar si en Catastro aparecen ya 4 referencias catastrales para cada una de las casas, así como si en su día la declaración de obra nueva se hizo con licencia y de ser así, si se dio para cuatro viviendas.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

2.- EXPROPIACIÓN DE TERRENO DE CABIDA SUPERIOR EN UN 10% A LA CABIDA REGISTRAL.

Se plantea lo siguiente:

Finca registral de cabida 18 metros cuadrados Se presenta el documento municipal de expropiación de dicha finca, cuyo GML es el que se extrae de la certificación catastral descriptiva y gráfica, donde la superficie de la finca es 29 metros cuadrados.

Cuestión: ¿Existe algún precepto de la legislación urbanística de Catalunya que permita modificar las fincas registrales sin acudir al procedimiento del 199 LH cuando la cabida expropiada es superior al 10% de la cabida registral?

Si iniciamos el 199 sobre la base del acta de ocupación y pago, chocamos con:

- **La legitimación para la iniciación (pues el artículo 199 habla de los titulares registrales), y todavía lo son los expropiados**
- **Si, por el contrario, inscribimos la expropiación (pues sabemos que existe tracto), y comenzamos el procedimiento con la titularidad ya inscrita a favor del Ayuntamiento, pero suspendemos la parte descriptiva de la finca, tendríamos el problema de que si comparece algún colindante y se opone, concluiríamos el procedimiento del 199 sin poder inscribir la base gráfica (y esto no es posible, pues es un supuesto de inscripción obligatoria).**

No existe en la legislación catalana ningún procedimiento distinto del 199LH, pero no se entiende que exista obstáculo alguno para que la administración expropiante inicie el procedimiento del artículo 199 LH.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

3.- SE PLANTEA LA NECESIDAD DE LICENCIA PARA EL CAMBIO DE USO DE ESTUDIO A VIVIENDA EN BARCELONA.

Según el art. 187.bis f) de la Ley de Urbanismo de Cataluña Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto parece que sólo está sujeto al trámite de comunicación previa. Pero a pesar de este artículo en el caso de incrementar el número de viviendas hay que tener en cuenta también lo exigido por las Ordenanzas Municipales aplicables- en este caso de Barcelona- así como lo dispuesto en el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística. Decreto 64/2014, de 13 de mayo que exigen para estos supuestos la licencia.

4.- CANCELACIÓN DEL DERECHO DE USO A LA VIVIENDA FAMILIAR ATRIBUIDO EN PROCEDIMIENTO DE DIVORCIO EN CASO DE FALLECER EL PROGENITOR TITULAR.

La RDGDEJ de fecha 21 de Junio de 2016 señala que “lo que no se puede defender en Cataluña es que este derecho de uso se extinga por la muerte del cónyuge a favor de quien se ha constituido, como defendía la resolución de la DGRN que cita la recurrente, porque el artículo 233-20 lo vincula a la duración de la guarda sobre los hijos, no a la vida del cónyuge favorecido.”

Comentamos la contradicción en este caso con la imposibilidad de inscribir el derecho de uso sobre finca en propiedad y la circunstancia de que la guarda en este supuesto automáticamente se atribuiría al otro progenitor titular de la patria potestad y dueño de la finca.

5.- INSCRITO EN EL REGISTRO UNA CLÁUSULA FIDEICOMISARIA EN QUE SE ATRIBUYE LA NUDA PROPIEDAD AL HEREDERO A Y SE LEGA EL USUFRUCTO A B, DISPONE EL TESTADOR QUE FALLECIDO B EL BIEN PASARÁ EN PLENO DOMINIO A LOS HEREDEROS DE B. ADMISIBILIDAD DE ESTA CLÁUSULA.

Entendemos que es plenamente admisible ya que más que legarse el bien al fiduciario B el bien en usufructo y al fideicomisario en plena propiedad, lo que podría chocar con el artículo 423.2 del Código Civil Catalán, en realidad el fiduciario es el heredero A, y los fideicomisarios los herederos de B, estando además gravado el fiduciario con un usufructo a favor de B. Para que una vez fallecido B el pleno dominio pase a los herederos de B no es necesario el consentimiento del nudo propietario A.

6.- COMENTARIOS A LAS RDGRN DE 26 DE JUNIO 2017, 11 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 19 DE FEBRERO DE 2018 SOBRE INSCRIBIBILIDAD DE UNA ESCRITURA DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA.

En la RDGRN de 11 de diciembre de 2017 se señala que en caso de fusión por absorción del Banco de Sabadell SA al Banco CAM, SAU queda el primero subrogado por sucesión universal en todos los derechos y obligaciones del primero entre los que se encuentra la cancelación del crédito hipotecario, otorgada por el Banco absorbido en fecha anterior a dicha fusión.

En la RDGRN 26 de junio 2017 se permite la cancelación de la hipoteca constituida a favor de Caixa Penedés, absorbida por Banco Mare Nostrum SA, otorgada por representantes de Banco de Sabadell SA, por la mera manifestación en la escritura de cancelación que Banco de Sabadell es titular de dicho activo por razón de la cesión parcial llevada a cabo desde BMN S.A al Banco de Sabadell S. A. Llama la atención que a pesar de que la registradora entiende que es necesario que se acredite que la operación que se pretende cancelar está incluida dentro del perímetro de cesión la Dirección General entiende que se puede presumir esto si ni del contenido de la inscripción en el Mercantil, ni del título presentado a inscribir resulta lo contrario.

Comentamos especialmente la Resolución de 19 de febrero de 2018 en cuanto al conflicto que plantea entre la regulación civil de la cesión de crédito y la legislación hipotecaria, dando en principio preferencia a la civil en caso de discrepancia, y por lo tanto no aplicándose en este sentido el artículo 144 de la ley hipotecaria al cesionario del crédito hipotecario al no considerarse tercero.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

RESUMEN CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO 3 DE MAYO 2018

1.- EN UNA REPARCELACIÓN EN QUE LAS FINCAS DE RESULTADO SE ADJUDICAN A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE, COMO PATRIMONIALES, SE PONE LA AFECCIÓN PERO LUEGO SE SOLICITA LA CANCELACIÓN POR CONFUSIÓN DE DERECHOS. ¿ES POSIBLE?

Mayoritariamente se entendió que no, que no es posible cancelar por confusión de derechos la afección al pago de las cuotas de urbanización. Debe partirse de la naturaleza de dicha afección y se entiende que nos encontramos ante una afección que tiene dos características esenciales: es una afección real, que recae sobre la finca con independencia de su titularidad y grava no sólo el dominio en sentido estricto, sino todas las titularidades que lo integran, ya se trate de derechos reales limitados, ya de un posible derechos de reversión resultante de una expropiación anterior, el cual, una vez finalizada la reparcelación y sustituidas las fincas expropiadas por las de resultado que se hayan subrogado en su lugar, podrán hacerse efectivos sobre estas últimas; y es una afección legal, en cuanto establecida de forma directa por la ley, debiendo admitirse su no innecesariedad o cancelación sólo en los casos previstos en la norma correspondiente. El RD 305/2006 en su artículo 156 sólo prevé la posibilidad de cancelar por pago, mediante instancia a la que se deberá acompañar certificación "expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate", exigiendo además, si se hubiere seguido un sistema de actuación privada en que las obras de urbanización hayan sido contratadas por los propietarios, que se acompañe certificación de la Administración de la que resulte la recepción de las obras. El artículo 157 sólo admite como supuestos de innecesariedad de la afección aquellos en que del proyecto de urbanización resulta que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada, así como debidamente cumplidas el resto de cargas de urbanización.

Como argumento añadido para no admitir la cancelación por confusión se consideró la posibilidad, ya comunicada a la Registradora, de que la Administración adjudicataria de las fincas procediera posteriormente a su transmisión, y la necesidad, una vez su titularidad dominical perteneciera a un nuevo adquirente, de que la obligación de éste de contribuir al pago de los gastos de urbanización estuviera asegurado con la garantía real y legal que constituye la afección.

2.- ESCRITURA DE DIVISIÓN HORIZONTAL POR PARCELAS. LA CUESTIÓN ES SI SE PUEDE CONSTITUIR UNA DIVISIÓN HORIZONTAL POR PARCELAS (DEL CCCATALUÑA) SOBRE UNA ÚNICA FINCA, Y EN CASO DE QUE SE PUEDA, DETERMINAR SI ES POSIBLE QUE EL SUELO SE CONFIGURE COMO UN ELEMENTO COMÚN SOBRE EL CUAL SE DISTINGUEN DOS PARTES CUYO USO EXCLUSIVO SE ATRIBUYE A DISTINTAS PERSONAS.

Se entiende que no plantea problemas partir de una sola finca para la constitución de un régimen de propiedad horizontal por parcelas, pues el concepto de "parcela", utilizado de forma poco precisa por el artículo 553. 52 y ss del CCCat, debe entenderse referido no a las fincas sobre las que se constituye el régimen, sino a aquellas porciones de suelo que, una vez constituido dicho régimen, conforman sus elementos privativos. Debe a ello añadirse que de lo establecido en el artículo 26 de la LS, resulta la posibilidad de que los complejos inmobiliarios, - naturaleza de la que participa la llamada por el Libro V CCat propiedad horizontal por parcelas-, puede constituirse sobre una sola finca o sobre varias, en este último caso sin necesidad de agrupación previa.

En relación con la segunda cuestión, se entendió que lo que no cabe es configurar todo el suelo de la finca sobre la que se constituye el régimen de propiedad horizontal por parcelas como un elemento común del mismo, definiendo las atribuciones privativas no como derechos de propiedad exclusiva sobre distintas partes del suelo, sino como derechos de uso exclusivo sobre el suelo común. Es decir, se entiende que lo que no puede suceder es que un elemento sea a la vez privativo y común; esto es, si el suelo se configura como elemento común no podrá existir una propiedad horizontal por parcelas. Y ello, porque el régimen creado no se ajusta a la definición básica de la propiedad horizontal, ya sea simple, compleja, tumbada, por parcelas o generadora de un complejo inmobiliario, pues es de esencia a todas estas formas

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

de organización compleja de la propiedad la existencia de elementos privativos en dominio exclusivo cuya titularidad lleva aneja la copropiedad de unos elementos comunes en función de la cuota de participación atribuida a cada uno de los elementos privativos del régimen (553-55 Libro V CCC) y Art. 26.6 in fine de la Ley de Suelo.

3. INSCRIBIBILIDAD DE PACTOS SUCESORIOS EN LOS QUE EL FAVORECIDO NO COMPARECE AL OTORGAMIENTO.

Se entiende mayoritariamente que la constancia en el Registro del pacto tiene como presupuesto su bilateralidad, ya que faltando su aceptación, (1) no existe un negocio jurídico bilateral que pueda denominarse pacto, (2) la atribución patrimonial realizada no genera la adquisición de derecho o facultad alguna por el favorecido no aceptante, (3) la decisión del disponente es esencial y completamente revocable, y (4) sus efectos sobre la titularidad inscrita en nada difieren de los resultantes de un testamento o de una donación mortis causa, que no tienen carácter inscribible. Se entendió, por tanto, que cuando el Libro IV del CCCat prevé la constancia por nota marginal de los pactos sucesorios, debe entenderse que se refiere sólo a aquellos otorgados con comparecencia y aceptación del favorecido, aceptación que determina su irrevocabilidad.

4.- POSIBILIDAD DE ADMITIR PARTICIÓN EN LA QUE LOS PRELEGATARIOS, QUE SON TODOS LOS HEREDEROS, AFIRMAN QUE EL TESTAMENTO PADECÍA IMPRECISIONES Y EQUIVOCACIONES Y SE ADJUDICAN LOS BIENES PRELEGADOS EN FORMA DISTINTA A LA ESTABLECIDA POR LA TESTADORA.

Admitida por la DGRN y por el TS la posibilidad de que los herederos mayores de edad prescindan de la partición realizada por el testador, sin perjuicio de las consecuencias fiscales que de ello puedan derivar, el problema se plantea en el caso planteado por haberse ordenado sustitución vulgar en los prelegados que se adjudican en forma distinta de la prevista por el testador, lo que podría llevar a pensar que la rectificación realizada por los legatarios, alegando que el testamento padecía imprecisiones y que no recogía la verdadera voluntad de la testadora, expresada a las legatarias, podía producir un efecto equivalente al de la renuncia, dando lugar a la purificación de la sustitución vulgar ordenada. Mayoritariamente se entiende que la rectificación realizada no puede entenderse como una renuncia y que los prelegatarios, que son todos los herederos instituidos, pueden adjudicarse los prelegados según la interpretación testamentaria realizada, sin que pueda entenderse que entre en juego la sustitución, y sin perjuicio de las consecuencias fiscales que procedan.

5.- VENTA DE FINCA ENTRE SOCIEDADES EN LA QUE EL PRECIO SE PAGA “MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS”.

Se entiende por los asistentes, siguiendo el criterio de la DG, que la inscripción exigirá el cumplimiento de las exigencias. Una impuesta por el principio de especialidad, que obliga a identificar la relación jurídica (causa) de la que nace el crédito en pago del cual se produce la transmisión y otra, para el caso de que tal relación jurídica haya supuesto un desplazamiento de dinero, la identificación de los medios de pago, impuesta por la exigencia de identificación de los medios de pago, en los términos previstos por los artículos 254 LH y 177 RN.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

RESUMEN CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO 17 DE MAYO 2018

1.- ¿CUÁL SERÍA EL RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN A LAS ENAJENACIONES DE BIENES DE UNA PERSONA SUJETA A TUTELA POR PATRIA POTESTAD PRORROGADA, EL DE LA TUTELA O EL DE LA PATRIA POTESTAD?.

En este caso la respuesta unánime es la aplicación a la patria potestad prorrogada del mismo régimen de la patria potestad, no de la tutela. Son de aplicación los **artículos 236-34 y 236-35 del Código Civil Catalán**:

1. La declaración judicial de incapacidad de los hijos mayores de edad o emancipados comporta la rehabilitación de la potestad parental, en los términos que establezca la propia declaración.

2. No obstante lo establecido por el apartado 1, la potestad no se rehabilita si el incapaz ha designado un tutor o un curador por sí mismo, de acuerdo con lo establecido por el presente código, o si debe constituirse la tutela o curatela a favor del cónyuge, de la persona con quien convive en pareja estable o de los descendientes mayores de edad del incapaz.

Artículo 236-35

La autoridad judicial, no obstante lo establecido por los artículos 236-33 y 236-34, teniendo en cuenta la edad y la situación personal y social de los progenitores, el grado de deficiencia del hijo incapaz y sus relaciones personales, puede no acordar la prórroga o rehabilitación de la potestad y ordenar la constitución de la tutela o de la curatela.

Por tanto salvo que el juez haya resuelto constituir expresamente un régimen de tutela o curatela, para la enajenación de bienes inmuebles se aplicaría las disposiciones establecidas para la venta de los bienes de menores sujetos a patria potestad (necesidad de autorización judicial para venta de inmuebles con arreglo al **artículo 236.27** con la posibilidad de consentimiento sustitutorio a que se refiere el **artículo 236.30**)

2.- SE OTORGAN DOS NÚMEROS CORRELATIVOS DE PROTOCOLO. EL PRIMERO ES UNA COMPRAVENTA NORMAL DE UN SOLAR EDIFICABLE (AUNQUE EN LA REALIDAD HAY UNA CONSTRUCCIÓN DE PLANTA BAJA) (YA INSCRITA) Y, EN EL SEGUNDO, LOS VENDEDORES Y COMPRADORES DE LA PRIMERA REALIZAN LAS SIGUIENTES OPERACIONES JURÍDICAS: SEGREGACIÓN, AGREGACIÓN, CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y PERMUTA DE SERVIDUMBRE POR PORCIÓN SEGREGADA.

Las operaciones de segregación y agregación están autorizadas por el Ayuntamiento (licencia y aprobación de la memoria del proyecto). No obstante, el notario en la escritura lo ha configurado como agrupación.

La servidumbre se constituye siendo predio sirviente la casa adquirida por los compradores y dominante la casa de planta baja y piso, propiedad de los mismos que vendieron en la primera escritura de compraventa (una madre usufructuaria y dos hijos nudopropietarios por mitad). El contenido de la servidumbre: *“En el predi servent, a partir de la distància d’onze metres comptats des del límit actual de la propietat amb el carrer Topete, només es podrà edificar, en tot el terreny, fins a l’altura de màxima del mur de divisió que existeix entre las dues finques i que correspon amb una cota de 288,52 metres sobre el nivell del mar, quedant sense efecte aquets servitud en el moment en què s’edifiqui en el predi dominant més allà dels onze metres de profunditat que actualment té construïts”*.

A continuación los dueños de ambas fincas (predios sirviente y dominante) colindantes permutan en los siguientes términos: *” Que ambdues parts convenen un contracte de permuta de la servitud anteriorment descrita per la porció de terreny segregada anteriorment, de manera que el senyor.., la senyora...(nudo propietarios) i la senyora... (usufructuaria) adquireixen la servitud anteriorment descrita en la mateixa proporció de titularitat i el senyor... i la senyora..(dueños del predio sirviente) adquireixen la porció segregada anteriorment descrita en la mateixa proporció de titularitat, i valorant-se.....”*. Arts. 621-56 i 621-57 de la Ley 3/2017, de 15 de febrero.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

En este supuesto se configuran diferentes negocios jurídicos íntimamente relacionados entre sí. En primer lugar, la segregación de 16 m² de una parcela para que se agreguen a la colindante. En segundo lugar, la constitución de una servidumbre de luces y vistas en favor de la finca segregada, siendo el predio sirviente la finca agrupada. No se especifica el título en virtud del cual se constituye la misma. Como última operación se constituye una permuta de los 16 m² que segregaron en primer lugar a cambio de la servidumbre. De esta manera el pago de la constitución de la servidumbre es la transmisión de los 16 m² de finca previamente segregados.

La permuta de servidumbre por terrenos sería un negocio jurídico válido, ya que como derecho real la servidumbre participa de la naturaleza de los bienes inmuebles y por tanto puede ser objeto de permuta. La dificultad estriba en la ordenación de los negocios jurídicos, ya que la permuta no puede hacerse efectiva en tanto en cuanto no se haya configurado su objeto, esto es, la servidumbre; y por su parte la servidumbre no puede constituirse sin que aparezca perfectamente determinado el predio sirviente, el cual es el agrupado con los 16 m² que se segregan.

En definitiva, lo que se pretende es que la constitución de la servidumbre sirva de contraprestación a la segregación y cesión de los 16 metros cuadrados, negocio jurídico perfectamente admisible. Se entiende, por tanto, que el negocio jurídico es válido, aunque el Notario autorizante debería ordenarlo adecuadamente, en términos que pueda entenderse que la causa de constitución de la servidumbre a favor de uno de los predios es la cesión a su titular de los 16 metros segregados.

3.- PLAZO DE EXPEDICIÓN DE LAS CERTIFICACIONES DE DOMINIO Y CARGAS.

Se entendió por los asistentes que no existe un plazo especial establecido por la Ley o el Reglamento Hipotecarios para la expedición de las certificaciones interesadas en procedimientos de ejecución y que deban dar lugar a la extensión de nota marginal. Por tanto quedan sujetas al plazo general de 4 días del artículo 236 LH, sin que pueda entenderse que dicho plazo queda sustituido por el general de 15 días previsto para la práctica de asientos en los libros de inscripciones, aun cuando por razón de la expedición de la certificación deba procederse a extender una nota marginal.

4. ADICIÓN DE UNA PLANTA Y UNAS TERRAZAS A LA DESCRIPCIÓN DEL ÁTICO DE UN EDIFICIO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CON CONSENTIMIENTO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. Se plantean las siguientes cuestiones:

- ¿Es necesario que procedan también a la modificación de la declaración de la obra nueva del edificio?
- Es una subsanación de la división horizontal originaria –se expresa que dicha planta nunca ha sido elemento común-, ¿se produce el traslado de cargas que afectan a los otros elementos privativos a dicho elemento privativo?
- Se modifican las cuotas de participación, prestando el consentimiento con posterioridad a la celebración de la junta y de forma expresa ante el secretario un copropietario de un elemento privativo, expresando el secretario en el certificado que es el propietario de tal elemento. ¿Debe entenderse que el secretario ha apreciado que es el designado para realizar tal manifestación en nombre de todos los copropietarios de dicho elemento -553-22.3-?

En su día se puso defecto a la inscripción del documento y subsanan el mismo con un acuerdo de la comunidad de propietarios rectificando la propiedad horizontal, declarando que la citada planta ya estaba construida.

En primer lugar se plantea la necesidad de ampliar la declaración de obra nueva para hacer constar dicha nueva planta. No cabe duda de la necesidad de que el acceso al Registro de la Propiedad de la descripción de la nueva planta se lleve a cabo mediante un negocio jurídico de declaración de obra nueva, para el cual estaría legitimada, dado el carácter de elemento común del vuelo (no consta que el derecho de vuelo hubiera sido transmitido al propietario del ático), la comunidad de propietarios, a través de su presidente, sin perjuicio de la posibilidad de que en Junta de Propietarios pudiera autorizarse al efecto al propietario del ático.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Se plantea en segundo lugar la determinación de los requisitos precisos para que el dominio de la nueva planta pueda ser inscrito como parte integrante del ático, esto es, como parte de tal elemento privativo, sujeto al dominio exclusivo de su titular. Dado que, como se ha expresado, el vuelo tiene carácter de elemento común, debemos partir de que la edificación construida sobre el mismo también tiene tal carácter. Por lo tanto, para que pueda procederse a su inscripción como elemento privativo será preciso que, en virtud de acuerdo al efecto adoptado por la Junta de propietarios, se proceda de su desafectación, a lo cual resulta equivalente el acuerdo que declara que la nueva planta fue siempre parte del elemento privativo situado en el ático. En ambos casos, el acuerdo deberá ser adoptado con la mayoría prevista por el artículo 553.26 CCCat para la desafectación de un elemento común, esto es, la de 4/5 de los propietarios que representen las 4/5 partes de las cuotas de participación.

Se plantea igualmente la cuestión de si la configuración de la nueva planta como elemento privativo precisa o no consentimiento de los acreedores titulares de hipotecas que graven los demás elementos privativos, en la medida en que se entienda que la modificación de los elementos comunes sobre los que su deudor tiene una cuota de participación, -gravada por la hipoteca-, les afecta. Todos los asistentes estuvieron de acuerdo en que dicho consentimiento no es necesario, en la medida en que tales acreedores no forman parte de la comunidad de propietarios que decide la desafectación, según expresamente reconoce la DGRN en RR de 13-6-199, 28-2-2000 o 4-6-2003. Ahora bien, más dudas planteó la cuestión de si, una vez producida la desafectación o declaración del carácter privativo de la nueva planta sin consentimiento de los acreedores hipotecarios, debe procederse a arrastrar sus hipotecas sobre el nuevo elemento privativo, en una cuota indivisa correspondiente a la de participación que en los elementos comunes corresponde al elemento gravado, según prevé la DGRN en la última resolución citada. En esta resolución, la DGRN aplica al caso de la desafectación, de forma analógica, lo previsto por el artículo 123 LH para el caso de división de la finca hipotecada. Frente a tal criterio se puso de manifiesto por alguno de los asistentes el hecho de que, de seguirse el criterio de la DGRN, lo que en la práctica ocurre es que no puede llevarse a cabo de la desafectación sin consentimiento del acreedor hipotecario, pues si el nuevo elemento privativo no se crea libre de cargas no podrá ser incorporado al mercado o a la titularidad preexistente de alguno de los propietarios de elementos privativos. En la citada Resolución, la DGRN considera que tal argumento podría resultar admisible “de lege ferenda”, pero que *“en el Derecho positivo vigente es indudable que la hipoteca sobre los elementos privativos alcanza (a través de la cuota inseparable) también a los elementos comunes; y sostener que no hay cancelación parcial porque no hay copropiedad de los elementos comunes -y, por tanto, estos estaban libres de hipoteca y puede inscribirse sin arrastre de cargas la nueva finca procedente de segregación de una parte común del edificio— contradice todo ello el tenor claro y terminante de los artículos 396, párrafo segundo, y 1876 del Código Civil, 3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 104 de la Ley Hipotecaria.”* En el Seminario se argumentó, en contra de tal criterio, sobre la base de considerar que si bien no cabe duda de que la extensión objetiva de la hipoteca que grava el elemento privativo se extiende sobre la participación que a su titular corresponda sobre los elementos comunes, la determinación de éstos puede variar sin necesidad de la intervención de los acreedores, y sin que pueda entenderse que, producida tal variación, la hipoteca se extenderá sobre nuevos elementos privativos que pertenecen con carácter privativo a personas distintas de los acreedores. Por tanto, el objeto de la hipoteca, en cuanto se extiende sobre los elementos comunes, tiene carácter variable, sin intervención del acreedor, como pone de manifiesto el hecho de que la hipoteca constituida sobre los pisos constituidos en régimen de propiedad horizontal esté incluida por el artículo 107.11 LH en la enumeración de hipotecas cuyos objetos pueden sufrir variación en su existencia o configuración sin intervención del acreedor (derechos de usufructo, adquisición preferente, derechos sujetos a condiciones suspensivas o resolutorias, concesiones administrativas...). Por tanto, cuando el acreedor acepta como objeto de su garantía el derecho de propiedad recayente sobre un elemento integrado en un régimen de propiedad horizontal, sabe ya que, de conformidad con la legislación reguladora de tal régimen, podrán producirse modificaciones en la configuración del mismo, que afecten a la determinación de los elementos comunes, sin necesidad de su intervención. Y así, frente a la pérdida de valor que por razón de la desafectación realizada pueda sufrir su garantía, podrá utilizar las herramientas que le atribuye el legislador o el contrato, sea la exigencia de ampliación de la garantía, el ejercicio de la acción de devastación, o la declaración de vencimiento anticipado. La improcedencia de arrastrar cargas al nuevo elemento privativo se observa con mayor claridad en la legislación catalana que en la común, pues en la primera el acuerdo de desafectación no precisa el voto

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

unánime, sino sólo una mayoría cualificada, lo que da lugar a que, de seguirse el criterio que estableció la DGRN en la citada resolución de 2003, la efectiva desafectación del elemento común pueda llevarse a cabo no obstante la oposición expresa del titular de un elemento privativo, pero precise, para que el nuevo elemento quede libre de cargas, el consentimiento de su acreedor hipotecario.

Finalmente, la última cuestión es la que plantea el hecho de que, respecto de uno de los elementos privativos, acude a la Junta sólo uno de los copropietarios de un piso, titular de una cuota del 25% del mismo. A pesar del artículo 553.22.1 del Código Civil Catalán (*"1. El derecho de asistencia a la junta corresponde a los propietarios, los cuales asisten personalmente o por representación legal, orgánica o voluntaria, que debe acreditarse por escrito,*) según el apartado 3 del mismo artículo, *"en caso de comunidad de un elemento privativo los cotitulares designan a uno para que ejerza el derecho a asistir a la junta de propietarios"*. El secretario de la Comunidad es el encargado de dar fe de la asistencia a la Junta y en el acta debe figurar entre otras cuestiones, con arreglo al artículo 553.27 *"La relación de personas que han asistido personalmente o por representación y, si procede, de las que delegan"*. Por tanto, en la certificación del acta de la Junta, el secretario debe hacerlo constar expresamente, manifestando que comparece el titular de esa cuota representando a todos. No es necesario que acredite esta representación formalmente, pero sí al menos una manifestación expresa de la misma.

5.- PRÉSTAMO HIPOTECARIO CON SOCIEDAD ACREEDORA POR IMPORTE DE 37500 EUROS, DE LOS CUALES ÚNICAMENTE SE ENTREGAN 10440 EUROS Y SE PROTOCOLIZAN LOS CHEQUES, EL RESTO ES RETENIDO: 4560 euros para el pago de la comisión de apertura (1560 euros) más gastos de formalización, y 22500 euros son retenidos como importe correspondiente a la cancelación y tramitación de documentación.

Se plantea la cuestión de si en este caso es defendible suspender la inscripción en base a la naturaleza real del contrato de préstamo, ya que si no ha habido efectiva entrega del importe no se podría entenderse perfeccionado el mismo. No obstante, a ello se podría oponer que en el ámbito mercantil el carácter real del préstamo no resulta tan claro, y la posibilidad de que la retención de una cantidad para su aplicación al pago de una parte del precio del préstamo (comisión de apertura), equivale a la entrega.

La Dirección General ha exigido en el caso de las retenciones para los pagos de gastos a cargo del prestatario que dichos gastos estén perfectamente individualizados y además que figure el consentimiento expreso y claro del deudor a esa retención. Así, señala en la Resolución de fecha 10/2/2016 *"Es práctica relativamente frecuente en los contratos de préstamo hipotecario que el acreedor retenga ciertas cantidades del préstamo para el pago de conceptos relativos a los gastos, comisiones e impuestos que la propia operación genera; por lo que, en principio, no se puede hacer tacha alguna a estas retenciones ni a la cuantía de las mismas siempre que los conceptos a que se refiere se encuentren debidamente identificados, figuren en la información precontractual y guarden relación con las operaciones asociadas al préstamo, no comprendiendo la retención de gastos por servicios no solicitados por el deudor; y ello sin perjuicio que el pago de alguno de esos gastos correspondieran por ley al prestamista y no pudieran imponerse al adherente (cfr. S.T.S. 23-12-2015)"*.

Además se pone de manifiesto que la sociedad acreedora no es una entidad financiera, y hace referencia al cumplimiento de la Ley 2/2009, pero a la vez manifiesta que el deudor actúa como consumidor, por lo que está incurriendo en una contradicción que habrá de subsanar como requisito previo para poder inscribir.

6.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Existen tres parcelas aportadas a un polígono de actuación. Dichas parcelas están atravesadas por una riera de dominio público hidráulico (iniciado el deslinde por la Agencia Catalana de Aguas en el 2.010). En un principio se pensó la necesidad que la ACA formara parte de la reparcelación ya que una finca resultante será la de dominio público hidráulico. El Ayuntamiento dice que como el Decreto 305/2006, de 18 de julio por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, en su artículo 134 (sección

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

segunda titulada “Fincas aportadas y participación de las personas propietarias”) establece el supuesto de exclusión de determinadas fincas en la reparcelación y en la letra b) del punto 2 dice: b) “Han de ser excluidas de la comunidad de reparcelación las superficies de dominio público que, de acuerdo con el artículo 135 de este Reglamento no participen en el reparto de beneficios y cargas”). Es decir, no participan en el reparto de beneficios y cargas, las superficies que formen parte del dominio público marítimo-terrestre o hidráulico”. La propuesta del Ayuntamiento es excluir el dominio público hidráulico del polígono de reparcelación desde el inicio (en cumplimiento del Reglamento) y cuando esta reparcelación se presente al Registro para su inscripción, sólo contemplará las fincas resultantes correspondientes a la zona verde (que se adjudica a la EMD) y la parcela con el aprovechamiento urbanístico (que se adjudica al propietario único). Más adelante cuando la ACA resuelva el expediente de deslinde del DPH, aprobado definitivamente, se inscribirá el mismo. Esta Reparcelación, con la exclusión del DPH, se enviará a la ACA en su tramitación de aprobación para que emita el correspondiente informe (en tanto que hay DPH). La superficie dada al DPH es de 249,6m². Dicha superficie se tuvo en cuenta en el planeamiento urbanístico general del cual trae causa esta reparcelación (que se corresponde con el polígono PA 1.08). Me aportan memoria del planeamiento urbanístico donde constan dichas superficies de DPH. El Ayuntamiento necesita el visto bueno para sacar adelante esta reparcelación. Si no hay visto bueno del Registro de la Propiedad no inician la reparcelación. Mis dudas se centran en la superficie del DPH que habrá que aceptar la superficie atribuido al mismo en la memoria. Si hay notificación de la tramitación de la reparcelación a la ACA y emite informe positivo de la reparcelación, entonces se inscribiría la misma sin esperar al deslinde del DPH?.

Se considera que aunque el Decreto 305/2006 por el que se aprueba el reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña prevea que la Administración titular de dominio público incluido en el ámbito sujeto a reparcelación no forma parte de la comunidad reparcelatoria, en cuanto no participa en el reparto de beneficios y cargas, ello no excluye la necesidad de su intervención en el procedimiento reparcelatorio que pueda afectar a la delimitación del dominio público incluido dentro del ámbito o colindante con el mismo. Por tanto, para poder inscribir la reparcelación será necesario que en la certificación del acuerdo de aprobación definitiva se acredite la notificación realizada a la Administración titular del dominio público, y la firmeza en vía administrativa de dicho acuerdo. La inscripción de la reparcelación, en dichos términos, no excluye la posibilidad de que posteriormente se inscriban las rectificaciones que sean procedentes como consecuencia de un eventual deslinde administrativo del dominio público que afecte a las fincas de resultado.

7.- SE TRATA DE UNA COMUNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA QUE UNA DE LAS PLANTAS ERA UN LOCAL QUE EN SU ORIGEN ERA UNAS GALERÍAS COMERCIALES, DONDE CADA UNA DE LAS TIENDAS CONSTITUÍA UN DEPARTAMENTO PRIVATIVO, PERO CONTANDO CON UNA ZONA DE PASO Y ACCESO COMÚN A DICHAS PARADAS, CUYA SUPERFICIE NO ESTÁ DETERMINADA EN EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PH. Estatutariamente, se permite la agrupación de las paradas junto con dicha zona de paso sin previo acuerdo en Junta.

Además, tanto de la configuración de la PH como de la descripción de uno de los otros departamentos privativos destinado a garaje, resulta que éste tiene una salida a la calle a través de la planta de las galerías. En la práctica, esa salida por las antiguas galerías ya no se utiliza, y de hecho está tapiada hace muchos años y los propietarios de los parkings salen por la rampa destinada a vehículos, dejando de lado las posibles sanciones por incumplimiento de salidas de emergencia.

Ahora las galerías las van a destinar a trasteros y las han agrupado con las zonas de paso mencionadas agotando en su totalidad la superficie destinada a la planta, con lo que entiendo que han obviado el antiguo acceso del parking, y lo han sumado a lo que sí pueden agrupar, olvidando que dicho acceso jurídicamente es un elemento común que da salida a otro elemento privativo a la vía pública.

Les propongo una modificación de la descripción de la PH sin alteración de cuotas, pero insisten en que la comunidad “de facto” funciona así, y que resulta imposible la obtención de un acuerdo en junta, puesto que no hay una organización como tal comunidad sino que actúan como si se tratara de una comunidad compleja: galerías-parking y viviendas superiores, cada una por su lado y sin satisfacción de gastos

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

comunes. Se piden soluciones alternativas para adecuar el registro a la realidad física de este edificio.

La cuestión esencial para resolver las dudas planteadas es la de si, de acuerdo con el título constitutivo de la propiedad horizontal, el espacio situado en la planta en la que se encuentran las paradas, y que sirve de acceso a las mismas, es elemento común general de toda la edificación, o es un elemento común especial, que pertenece en régimen de cotitularidad sólo a los titulares de las paradas, en cuanto sirve sólo a su uso privativo. Resultando del título constitutivo que ésta última es la situación que concurre, se considera en el Seminario que la agrupación puede llevarse a cabo con el consentimiento sólo de los titulares de las paradas, que lo son también de la zona común de acceso, y con inclusión de toda la superficie de la planta. El hecho de agrupar, por sí solo, no implica una contravención del derecho de paso, y no se puede exigir que lo delimiten ahora perfectamente cuando no estaba configurado así en el Registro. En dicho espacio van a construir trasteros, y en su día, cuando se declare la obra nueva correspondiente a los mismos, deberán acreditar mediante informe técnico al menos que dicha construcción de los trasteros no impide el derecho de paso.

8- SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE PARTE DE UN DEPARTAMENTO PRIVATIVO A OTRO DEPARTAMENTO PERTENECIENTE A UNA PH COLINDANTE, CON DISTINCIÓN DE CUOTAS RECAYENTES SOBRE LAS RESPECTIVAS PH. Adecuación del caso a la doctrina contenida en la R. 27-2-2003 (continuadora de la clásica RDGRN 27 mayo 83).

Con arreglo a la Resolución citada no hay obstáculo a que se agrupen fincas integradas en regímenes de propiedad horizontal distintos. Y señala expresamente como requisitos que en el folio que se abra al conjunto ha de constar:

- la descripción de la finca que se forma por agrupación,
- su especialidad como finca funcional u orgánica,
- la descripción individualizada de los componentes o elementos que la integran con especial referencia a su peculiar régimen jurídico y de cargas.

Además coexistirán los folios abiertos a la misma en las respectivas propiedades horizontales de las que forman parte junto con el nuevo folio abierto a la resultante de la agrupación.

En este supuesto no pertenecen las fincas al mismo propietario, pero ello no impide la agrupación funcional, que podrá llevarse a cabo determinando una comunidad por cuotas sobre el objeto, con distinción de la cuota atribuida con carácter privativo y la atribuida a la comunidad de gananciales.

9- EXISTE UNA SERVIDUMBRE DE PASO CONSTITUIDA ENTRE DOS FINCAS QUE HAN SUFRIDO MÚLTIPLES MODIFICACIONES DE ENTIDADES HIPOTECARIAS. En la creación de las nuevas fincas resultantes de dichas agrupaciones, segregaciones, etc.. se ha ido trasladando la servidumbre. Ahora el propietario de una finca quiere ceder un vial al Ayuntamiento. En dicha finca aparece trasladada la servidumbre como carga, y el Ayuntamiento exige como requisito para aceptar la cesión que dicho vial quede libre de la servidumbre.

El terreno cedido al Ayuntamiento pasaría a ser de dominio público y por tanto libre de cargas pero dicha liberación no se puede hacer sin más. Existirían varias opciones:

En primer lugar el procedimiento de liberación de cargas del **artículo 210** de la **Ley Hipotecaria** exigiría la comparecencia y consentimiento de los titulares de las fincas afectas a la servidumbre, lo cual es materialmente imposible en este caso. De otro modo, el apartado 5 de dicho artículo establece que *dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente, dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.*

Una segunda posibilidad consistiría en la justificación, por el Ayuntamiento, del hecho de que la servidumbre, en su configuración física real, no se extiende por la finca destinada a vial, y de

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

forma que su constancia en el folio de la finca que ha de cederse resulta no de su existencia real sobre la misma, sino de los sucesivos arrastres de cargas producidos desde las fincas de procedencia. A tal efecto, debería aportarse documentación gráfica y técnica que así lo acredite.

También pueden acreditar los interesados que el vial del Ayuntamiento lleva más de 10 años construido, lo que determinaría la extinción por no uso la servidumbre en la superficie ocupada por el vial, según el artículo **566.11 1. A) del Código Civil de Cataluña**. No obstante, en este punto se plantearía la cuestión de si tal extinción puede ser apreciada por el registrador sin necesidad de una resolución judicial.

10.- SE PRESENTA UNA ESCRITURA DE MODIFICACIÓN DE HIPOTECA EN LA QUE SE INCLUYE EL PACTO DE EJECUCIÓN DE LA MISMA MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL QUE NO CONSTABA PREVIAMENTE INSCRITO. ¿ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DE LOS ACREEDORES POSTERIORES?.

A pesar de que en realidad no está claro que la posibilidad de ejecución extrajudicial sea, de forma real, perjudicial para dichos terceros acreedores, mayoritariamente se defiende que es exigible su consentimiento expreso para inscribir la novación.

También se plantea la posibilidad de inscribir el pacto modificativo sin consentimiento de los acreedores posteriores pero en este caso la venta extrajudicial carecería de prioridad frente a las cargas intermedias, de modo que de ejecutarse la hipoteca por dicho procedimiento las citadas cargas intermedias no se cancelarían.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Seminario de Derecho Registral de Madrid. Por Luis Delgado Juega, Enrique Amérigo Alonso y Ernesto Calmarza Cuencas.*

1.- OBRA NUEVA. Notificaciones registrales. Notificación a la Comunidad Autónoma correspondiente. ¿Procede notificar también al Ayuntamiento pertinente toda declaración de obra nueva, sea o no “antigua”?

Notificaciones que debe realizar el registrador con motivo de la inscripción de una obra nueva. Procede notificar en todo caso a la Comunidad Autónoma respectiva conforme al artículo 65.3 TR Ley Suelo 2015. Al Ayuntamiento ¿sólo en los casos de inscripción conforme al apartado 4 del artículo 28 “obras nuevas antiguas” o también en los demás supuestos previstos en este artículo?. ¿Procede notificar al Ayuntamiento.

Dice el art. 28.4 b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana: Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

Algunos compañeros, ante la defectuosa redacción del precepto, consideraron conveniente notificar al Ayuntamiento toda declaración de obra nueva, ya fuese de las denominadas “obras nuevas antiguas”, ya contase con licencia de obras, por los siguientes argumentos:

La propia dicción literal en la que, al determinar el ámbito objetivo de obras a las que se aplica, remite a los números anteriores.

El Ayuntamiento puede estar interesado en conocer cómo se ha plasmado documentalmente la licencia que ha concedido pues ello significará una información adicional a la que ya tenía.

Hay casos en el 28.4 en los que el Ayuntamiento ya conocía la obra, porque se usa certificado municipal y, a pesar de ello, hay que notificar.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

No tiene excesivo sentido que esa información se encuentra en poder de la Comunidad Autónoma (art. 65.3 TRLS) y no del Ayuntamiento.

No obstante, la mayoría entendió que sólo es necesario notificar al Ayuntamiento en el supuesto de las denominadas obras nuevas antiguas, por los siguientes motivos:

No puede ser un argumento a favor de la tesis anterior la dicción literal de la norma, pues la referencia literal a *“los supuestos comprendidos en los números anteriores”* excluiría de notificación a los supuestos del 28.4, que son precisamente supuestos de inscripción de obra nueva sin licencia del Ayuntamiento. Y precisamente la notificación tiene por finalidad que el Ayuntamiento dicte la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

El interés del Ayuntamiento no es tanto el contenido de una redacción literal, sino comprobar si de manera efectiva la obra excede del contenido de la licencia, extremo que es objeto de control a través de la concesión de la licencia de primera ocupación. Carece en consecuencia de utilidad práctica notificar una obra nueva que cuenta con licencia de obras emitida por el Ayuntamiento, el cual a su vez realizará las labores de policía urbanística para la constancia registral del fin de obra.

Respecto al argumento de que hay casos en el 28.4 en los que el Ayuntamiento ya conocía la obra, porque se usa certificado municipal y, a pesar de ello, hay que notificar, se señaló que la práctica de la notificación y su publicidad registral advierte no sólo de problemas de legalidad urbanística, sino de que la inscripción se ha practicado a través de un procedimiento especial, en el que pueden faltar otros requisitos (como el archivo del Libro del Edificio) que sí son exigibles a los supuestos de que la inscripción se practique conforme al artículo 28.1 de la Ley. En todo caso, se apuntó por algún compañero que resulta incluso discutible que deba notificarse al Ayuntamiento si la obra nueva se ha hecho por certificación municipal, pues la principal finalidad de la notificación es que el Ayuntamiento pueda adoptar medidas de disciplina urbanística. En este sentido, autores como García García, en su comentario al artículo 54 del Real Decreto 1093/1997 (precedente del actual deber de notificación), entendía que a pesar del tenor literal de la norma, la notificación no era procedente en el supuesto de que la inscripción de la obra nueva se hubiese realizado por certificado catastral o del Ayuntamiento, por ser ya conocidos por la propia entidad local.

Finalmente, sí se consideró razonable que la Comunidad Autónoma, a diferencia del Ayuntamiento, tenga conocimiento de la inscripción en las obras nuevas del artículo 28.1 de la Ley del Suelo, pues a diferencia de la Entidad Local no ha participado en la concesión de la autorización administrativa, y puede así ejercer las pertinentes funciones de control.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

2.- RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE. EXPEDIENTE DEL ARTÍCULO 201 LH. Notificaciones a colindantes. Oposición de algunos a la georreferenciación, no tenida en cuenta por el notario autorizante por considerar que no han sido presentadas por el conducto adecuado. Calificación del registrador.

En un procedimiento del artículo 201 LH el notario ha notificado a los titulares de las fincas colindantes. Éstos (derecha e izquierda) contestan por burofax oponiéndose a la georreferenciación de la parcela del promotor, exponiendo sus razones. Uno de ellos, ante la falta de contestación por el notario, envía un segundo burofax pidiendo confirmación de la recepción. El notario aprueba el acta en la que transcribe los tres burofaxes y hace constar que las alegaciones y oposiciones presentadas no las ha tenido en cuenta porque no se han presentado por el conducto correcto.

En el expediente del artículo 201 LH para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, el notario deberá notificar la tramitación a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente (regla quinta del apartado 1 del artículo 203 LH, por remisión). Si la finca colindante está constituida en régimen de propiedad horizontal, bastará la notificación al Presidente, por analogía con la norma del artículo 199 LH.

La finalidad de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, por ello la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos, que siempre deberá ser calificado por el registrador.

En cuanto a la forma de hacer las notificaciones, ha señalado la RDGRN de 7 de noviembre de 2017 que la notificación ha de efectuarse «en la forma prevenida en esta Ley», remisión que debe entenderse hecha al Título VI LH en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral y, en concreto, en el artículo 199 LH que dispone que «la notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el Boletín Oficial del Estado, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203». Y esta forma de notificación también deberá ser objeto de calificación registral, de tal manera que no resultaría admisible una notificación edictal sin acreditar dos intentos previos de notificación personal.

Conforme a la regla sexta del artículo 203 LH, si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al registrador, y dejando abierta para el promotor la vía judicial. La regla no sujeta a ningún formalismo la realización de estas alegaciones, limitándose a señalar que cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes. Por eso no se alcanza a comprender que el notario justifique el rechazo de las alegaciones por no haberse realizado por el conducto correcto y, sin embargo, las incorpore íntegramente en el acta. Téngase en cuenta que no parece aplicable a estas notificaciones las reglas del artículo 202 y concordantes del Reglamento Notarial, según parece deducirse de la resolución de 7 de noviembre de 2017 citada a la vista del artículo 206 RN.

En cualquier caso se concluyó que, con independencia de las razones que hayan llevado al notario a desatender esas alegaciones, resultando documentada en el acta presentada la oposición de unos colindantes debe calificarse negativamente, denegando la inscripción, pues, conforme a la ley, debió de haberse cerrado el expediente y archivado las actuaciones.

Por último se señaló que, aunque el notario levante acta accediendo a la pretensión del solicitante, ésta, como todo documento que pretenda su acceso al Registro, está sujeto al control de legalidad o calificación del registrador (artículos 18, 201 y 203 LH).

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Por ello, además de controlar a quién y cómo se han practicado las notificaciones y la falta de oposición de cualquier interesado, el registrador deberá calificar también:

- Que no albergue dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Según RDGRN de 21 de noviembre de 2017 las dudas de identidad al comienzo del procedimiento no impiden continuar con la tramitación de mismo. Por ello el registrador debe de expedir la certificación y manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas. .

- La representación gráfica catastral o alternativa debe también ser objeto de calificación registral, para evitar que coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

3.- HERENCIA. Carga o modo testamentario, y no condición, impuesta por el causante a una de sus hijas instituida heredera, “con la obligación y carga de procurar alimentos para su hermana incapacitada, en los términos que resultan de su testamento.

Un señor fallece en estado de casado y con dos hijas. Una de sus hijas tiene su capacidad modificada judicialmente y rehabilitada la patria potestad de sus padres. Tenía otorgado testamento en el cual lega a su cónyuge lo que por legítima le corresponde y ordena que le sea pagado con el usufructo del tercio de mejora; lega a su hija incapacitada Y lo que por legítima estricta le corresponde, disponiendo que dicho pago se efectúe con cargo a las participaciones de las sociedades que posea la testadora a su fallecimiento, y si faltare mediante la adjudicación del efectivo o entrega de bienes muebles; y sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, instituye heredera universal de todos sus bienes, derechos y acciones, presentes y futuros, a su otra hija X. *“Expresamente manifiesta la testadora que el nombramiento de su hija doña X como heredera, es, por cuanto la misma tenga la obligación y carga de procurar alimentos para su hermana doña Y, para el caso de que no le quedasen bienes suficientes para mantenerse, y con el mismo nivel y capacidad económica que ha ostentado hasta la fecha”.*

En la escritura comparece, el cónyuge sobreviviente, la hija heredera y el defensor judicial nombrado para representar a la otra hija por existir conflicto de intereses. El proyecto de partición, en la que no se hace mención ninguna a la carga impuesta por el causante en el testamento, se presentó a aprobación judicial, obteniéndose ésta por auto que es firme. La escritura presentada no hace referencia alguna a la carga ¿Es posible practicar la inscripción? ¿Cómo se debe practicar la inscripción de la carga?.

Todos los concurrentes convinieron en que se trata de una auténtica carga o modo testamentario. No puede entenderse como un simple ruego, dado los términos empleados y el sentido técnico que se presume deben tener los utilizados en los testamentos redactados por notario. No es un simple ruego, consejo o recomendación, que sería jurídicamente irrelevante, sino que produce, en el favorecido por la carga, una acción para exigir su cumplimiento.

Tampoco puede considerarse condición pues, además de la presunción a favor de la carga frente a la condición del artículo 797 Código Civil, resulta de la voluntad manifestada del testador que la eficacia de la adquisición no queda supeditada al cumplimiento del modo, como sucedería si fuera una condición. El heredero que acepta adquiere desde luego, pero los bienes adquiridos quedan sujetos, a su vez, al cumplimiento de una carga, gravamen o destino (una obligación de dar, hacer o no hacer).

Se trata pues de una carga o modo testamentario y, como ha señalado la RDGRN de 19 de octubre de 2015, la carga modal debe cumplirse por el gravado y en caso de incumplimiento culpable faculta para resolver la sucesión. En opinión de la doctrina mayoritaria los artículos 647 y 797 del Código Civil dan a entender inequívocamente que el incumplimiento de la carga faculta para resolver la liberalidad, tanto en los negocios inter vivos como en los mortis causa. La afección modal no es correctamente equiparable a la obligación personal (crediticia), cuyo acceso registral rechazan, a falta de especial y real garantía, los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento, pero tiene indudable trascendencia real, lo cual no supone afirmar que genere un derecho real, debiendo inscribirse en el Registro por las mismas razones que un pacto de resolución convencional de cualquier transmisión o constitución de derechos reales inmobiliarios (artículo 37.2 LH). En definitiva, concluye esta resolución que el modo ordenado testamentariamente siempre que se refiera al bien inmueble y sea inherente a su titularidad, como ocurre aquí, es susceptible de trascendencia respecto a terceros y debe constar en el Registro de la Propiedad.

Sentado que se trata de una carga o modo testamentario de indudable trascendencia real, y de imprescindible constancia registral para su eficacia frente a terceros, se entendió por algunos que, al no mencionarse su existencia en las adjudicaciones realizadas en la escritura de partición, su inscripción en el Registro exigiría el consentimiento del heredero, que podría salvarse con instancia ratificada ante el registrador. Otros, en cambio, consideraron que tal solicitud era innecesaria pues la aceptación de la herencia y la partición implican aceptar la

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

adjudicación con la carga y que, en todo caso, la presentación de la escritura en el Registro presume la solicitud de inscripción de todos los pactos y estipulaciones en ella contenidos. Lo que no sería posible en ningún caso, con consentimiento del heredero o sin él, es practicar la inscripción del dominio omitiendo la existencia de la carga.

Se planteó finalmente si, dada la condición de heredero forzoso del gravado con la carga y el principio de intangibilidad de la legítima (artículo 813 Código Civil), podría éste exigir que la parte de su adjudicación correspondiente con su porción legitimaria pudiera quedar libre de la carga. Pero esta cuestión, además de no resultar de la escritura presentada, exigiría una nueva aprobación judicial de la partición, dada la limitación de capacidad de la heredera favorecida por la carga. Teniendo en cuenta, además, que parece evidente, dados los términos del testamento, que la causa de reducir la institución de la hija incapaz a su legítima estricta para favorecer en el resto a la otra descendente tiene su fundamento precisamente en la carga que le impone, de manera que la extensión de la legítima para ésta implicaría la aceptación de la carga sobre toda su porción. La no aceptación de la carga sobre la legítima supondría cuestionar el contenido del testamento, de modo similar a lo que acontecen con la denominada "*cautela socini*". Se entiende que la causante ha dejado a un legitimario una mayor parte de la que le corresponde en la herencia por legítima estricta, para gravar lo así dejado con ciertas cargas o limitaciones, de tal manera que si el legitimario no aceptara dichas cargas o limitaciones podría entenderse que también debería perder lo que le ha dejado por encima.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

4.- COMPRAVENTA CON CONDICIÓN RESOLUTORIA en garantía del precio aplazado distribuido entre las fincas vendidas, en la que se pactó como título suficiente para cancelar dicha condición el acta notarial en la que se acredite estar en su poder el documento bancario de la entidad en que se hubiese domiciliado el pago, pero sin indicación de cuenta bancaria alguna de domiciliación. ¿Es posible la cancelación?.

Consta inscrita una venta de varias fincas sujeta a condición resolutoria en garantía del precio aplazado distribuido entre las fincas vendidas, con el siguiente pacto: *“A efectos de la cancelación registral en su día de dicha carga, podrá la parte compradora o cualquier otra persona con interés para ello, hacer constar el pago de la cantidad aplazada mediante acta notarial en la que se acredite estar en su poder el documento bancario de la entidad en que se hubiese domiciliado el pago acreditativo del pago de las mismas, que será título suficiente para que en el Registro de la Propiedad se cancele dicha carga.”*

Se presenta ahora acta notarial otorgado solo por el comprador donde, a los efectos de cancelar dicha condición resolutoria solo respecto de una de las fincas transmitidas, se incorpora justificante bancario de la transferencia hecha por un tercero (posterior comprador de la finca por el importe del precio aplazado correspondiente a dicha finca) en favor del originario vendedor mediante abono en una cuenta corriente que se identifica como titularidad de dicho vendedor originario, pero sin que conste ni en el Registro ni en la documentación aportada tal titularidad de manera fehaciente.

Dado que en el pacto inscrito, se habla de documento bancario de la entidad en que se hubiese domiciliado el pago, pero sin indicación de cuenta bancaria alguna de domiciliación de pagos:

¿es suficiente el justificante de la transferencia para proceder a la cancelación solicita?

¿sería necesario aportar certificado de la Entidad bancaria que recibe dicho pago acreditativo de la titularidad de la cuenta en favor del originario vendedor?.

Se entendió que el justificante de la transferencia no era suficiente para proceder a la cancelación. En la inscripción se indicaba que bastaba “documento bancario de la entidad en que se hubiese domiciliado el pago”, pero no resultaba de la misma ningún número de cuenta, ni siquiera entidad para proceder al abono.

Una primera posición consideró necesario el consentimiento del favorecido por la condición resolutoria en aplicación de la regla general del artículo 82 de la Ley Hipotecaria y 179 del Reglamento Hipotecario. Para proceder a la cancelación debe justificarse la realidad del pago y su correspondencia con el crédito garantizado, de modo indubitado. Ninguno de estos extremos resulta del documento presentado. La inscripción ni siquiera determina la cuenta en la que debía domiciliarse el pago.

La mayoría mantuvo que si quedaba acreditado que el pago se había producido en una cuenta del favorecido por la condición resolutoria, atendiendo al espíritu del pacto y a que estaba inscrito, podía procederse a la cancelación. Bastaba, al efecto, presentar una certificación expedida por representante de la entidad destinataria de los fondos, con firma legitimada notarialmente, con facultades suficientes, que acreditase la existencia de la cuenta a nombre del favorecido por la condición resolutoria y la fecha y recepción de la cantidad. El consentimiento a la cancelación que figura inscrito junto con el documento bancario que acredita el pago deben considerarse suficientes. Este consentimiento cancelatorio anticipado se ha admitido plenamente en los supuestos de cancelación por caducidad convencional. Por otra parte, son numerosos los preceptos que admiten documentos bancarios para la acreditación del pago (cfr. arts. 177 del Reglamento Notarial, 2 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo).

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Servicio de Estudios Registrales de Bilbao, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Bilbao.*

1.- DERECHO DE TRANSMISIÓN ARTICULO 1.006 CÓDIGO CIVIL.

Consecuencias de la nueva interpretación en torno al derecho de representación tras la resolución de 22 de enero de 2018 cuando el transmitente está casado en régimen de comunicación foral de bienes. En particular, si, por hacerse común o comunicado el ius delationis, y por tanto los bienes subyacentes, es necesaria la intervención del cónyuge viudo del transmitente y sus hijos legitimarios, en caso de que el transmitente falleciese con hijos comunes.

El derecho de transmisión es un derecho que queda comprendido dentro de la consolidación de la comunicación foral y por tanto el cónyuge viudo del transmitente debe comparecer siempre en la partición.

Además el artículo 143 de la ley de derecho civil vasco le permite instar la aceptación a los herederos y si éstos no lo hacen aceptar la herencia por sí mismo.

Por tanto, en relación con el derecho de transmisión debemos distinguir los siguientes supuestos:

Consolidada la comunicación si el viudo es comisario deberá comparecer el cónyuge viudo del transmitente, incluso los legitimarios no tienen por qué intervenir ya que puede adjudicarse su mitad y dejar la otra expectante

Consolidada la comunicación si el viudo no es comisario (que parece el caso planteado) también debería intervenir el viudo del transmitente. En este caso será necesario en todo caso el concurso de los legitimarios.

En caso de que no se consolidase la comunicación o estuviesen bajo el régimen de gananciales, se seguirá la doctrina de la Dirección General

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

2- ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA:

Juan y Maria son dueños de un trastero, cada uno de ellos 1/6 por herencia del padre en 1975 y 2/6 por herencia de la madre en enero de 2017.

Ahora otorgan la siguiente escritura de elevación a público de contrato privado:

- Como hederos de la madre y titulares registrales actuales elevan a público un contrato de venta verbal que hizo su madre en 1997 (aunque en aquel entonces su madre sólo era dueña de 4/6 y ellos de las otras 2/6) a favor de una persona que hoy está casada en gananciales pero que cuando aquello era soltera y quieren que se inscriba a su favor con carácter privativo.

En principio parece que un contrato verbal no puede elevarse a público, ya que lo que se estaría haciendo es otorgar la escritura de venta.

En todo caso, podrían rectificar previamente la partición hereditaria, de tal forma que 4/6 volvieran a estar inscritas a nombre de la madre, y, como mucho, posteriormente elevar a público el contrato. En todo caso, 2/6 partes que percibieron del padre, son suyas y no pueden entenderse comprendidas en ningún caso en ese contrato verbal que ahora se quiere elevar a público, por lo que son ellos los que tienen que vender esa cuota.

En cuanto al carácter de la adquisición, debería entenderse que es presuntivamente ganancial porque la fehaciencia de la adquisición es la fecha actual, y a lo sumo cabría confesión de privatividad.

3.- BIENES QUE PUEDE ADJUDICARSE EL VIUDO COMISARIO EN BASE AL ARTÍCULO 35 DE LA LEY DE DERECHO CIVIL VASCO.

Se plantea la cuestión de cómo debe interpretarse la disparidad de redacción existente entre el artículo 38 de la antigua ley foral de 1992 y el vigente artículo 35 de la actual.

Así el vigente artículo 35 prevé que el comisario puede adjudicarse los bienes que le haya dejado el testador y los que le correspondiese en la sucesión intestada o en el testamento preventivo. Con anterioridad a la vigente ley, el artículo 38 decía "los bienes que hubiera podido dejarle". Si bien no era una cuestión unánimemente aceptada, en la práctica de algunas comarcas se entendía que era la totalidad del quinto de libre disposición antiguo.

Se presenta documento de partición de herencia en el que la viuda comisaria, en cuyo matrimonio hubo dos hijos, comparece acompañada sólo de uno, y se adjudica la mitad de la masa por comunicación y 2/3 de la otra mitad (como parte libre) y el 1/3 restante al hijo compareciente. Es decir sin atribución alguna en el título sucesorio se está atribuyendo más allá del usufructo de la mitad que por legítima le corresponde.

Si bien pudiera parecer admisible al amparo de libertad de pactos en la partición, parece que tal libertad no puede extenderse de tal manera que se salte las disposiciones de las propias disposiciones normativas, y por tanto trasciende de las facultades del comisario.

Por tanto puede decirse que tal adjudicación carece de causa, porque no hay título, y lo que esconde es una transmisión encubierta

Ahora bien, si se tratase de un ejercicio parcial del poder testatorio, no cabría el rechazo ya que no se sabe si alcanza el quantum o no.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

4.- HECHOS: SENTENCIA DEL JUZGADO DE 11 DE JULIO DE 2017, QUE ES FIRME, POR LA QUE SE DECLARA LA EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO DE DOS FINCAS REGISTRABLES, SE DECLARA SU INDIVISIBILIDAD Y SE ORDENA SU VENTA EN PÚBLICA SUBASTA ORDENANDO QUE SE DISTRIBUYA EL PRECIO OBTENIDO POR MITADES ENTRE LOS DOS COPROPIETARIOS.

Se presenta en el Registro en noviembre de 2017 mandamiento en procedimiento de ejecución en el que se solicita certificación de cargas y constancia por nota marginal de la misma, en aplicación del 656 LEC. Hago constar NM del 656 LEC con fecha 20 noviembre 2017.

Ahora me presentan Escritura de extinción de condominio, de marzo de 2018, por la que uno de los dos copropietarios se adjudica las dos fincas.

El 656 LEC exige notificar al secretario judicial y al portal de subastas la presentación de títulos que afecten a las fincas sobre las que consta la NM.

La existencia de la nota marginal de expedición de la certificación nos lleva a pensar en la norma de que la hipoteca en fase de ejecución con nota marginal no puede ser cancelada sin la previa cancelación de la nota marginal por mandato judicial.

Se plantean al respecto dos interpretaciones distintas de la situación:

Entender aplicable analógicamente le norma dada la identidad de razón, ya que lo que persigue es que el Juzgado sepa que no hay que seguir el procedimiento

Entender que el precepto se refiere expresamente a la cancelación de hipotecas, que implica la extinción del procedimiento, mientras que en la extinción del condominio, la pública subasta, si el adjudicatario que ahora se inscribe no acude al juzgado, continuará y dada la nota marginal pesará como carga y permitirá al adjudicatario de la subasta la inscripción a su favor.

5.- DETERMINACIÓN DE LA NATURALEZA DEL ACTO DENOMINADO COMO EXTINCIÓN DE PROINDIVISO, EN VIRTUD DEL CUAL DE 5 CONDUEÑOS SE PASAN A 2, Y SU INFLUENCIA EN CASO DE QUE LOS MISMOS ESTÉN CASADOS EN GANANCIALES.

La admisibilidad de la extinción parcial de proindiviso es claramente discutida. Está claro que en caso de que si, como consecuencia de la misma, la adquisición de las cuotas no se realiza de manera regular por los partícipes restantes no se trata de una extinción de condominio sino de una venta de cuota.

Más discutido es el caso de que las cuotas se repartan proporcionalmente entre los partícipes que subsisten en la comunidad. Su admisibilidad ha sido reconocida por la resolución de la Dirección General de Derecho y entidades jurídicas de 21 de junio de 2016 en relación con el derecho catalán.

En caso de que se acepte que el acto tiene la naturaleza de extinción de condominio, por aplicación del artículo 1346.3º y 1347.3º, a pesar de que haya compensación en metálico, el bien se adquiere con el carácter que tenía la cuota. Así lo reconoció la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 29 de enero de 2013.

Si no se aceptase tal naturaleza, y se entendiese que es venta de cuota, la adquisición tendrá carácter ganancial, sin perjuicio de los pactos entre los cónyuges.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

6.- SE PRESENTA UN MANDAMIENTO DE EMBARGO DICTADO EN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN INICIADO EN VIDA DEL DEUDOR, PERO QUE HA FALLECIDO, Y QUE POR SUCESIÓN PROCESAL SE SIGUE CONTRA SUS HEREDEROS Y LA CÓNYUGE VIUDA, YA QUE EL BIEN ERA GANANCIAL. ¿QUÉ HA DE PEDIRSE PARA PODER PRACTICAR LA ANOTACIÓN?.

En teoría conforme al Reglamento Hipotecario deberá presentarse el certificado de defunción y el título sucesorio.

Como ya se notificó al deudor cuando estaba vivo, si el Juez ha apreciado la existencia y adecuación de la sucesión procesal, ya es suficiente.

Si el procedimiento no se le hubiese notificado, deberá notificarse a un heredero en nombre de la comunidad hereditaria. En este caso, como ya ha sido notificada la viuda parece que debería entenderse cumplido el requisito.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Servicio de Estudios Registrales de Bilbao, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Bilbao.*

1.- Se presenta en el Registro escritura de segregación de finca en régimen de propiedad horizontal, haciéndose constar un defecto de cabida de las mismas, pretendiendo que se trate como una rectificación de cabida.

Ha de tenerse en cuenta que los cambios de superficie de un elemento de una propiedad horizontal suponen siempre una modificación del mismo.

El hecho de que el 201 de la Ley Hipotecaria excluya del ámbito del expediente en él regulado a estos supuestos no ha de tomarse literalmente sino que ha de entenderse en el sentido de que no se trata propiamente de una rectificación de superficie sino de una modificación del título constitutivo.

Además, en este supuesto, al tratarse de una segregación, la misma implica una modificación de la obra, y por tanto será necesario que el arquitecto certifique que la misma se ajusta al proyecto para el que se concedió la licencia.

2.- Se presenta una reparcelación en la que los aprovechamientos monetizables están pendientes de pago. Como ello es una mera obligación ¿Qué tratamiento debe dárseles registralmente?.

Dado que se trata del equivalente que percibe el propietario por la parcela aportada, es preciso reflejarlo en la inscripción extensa o la correspondiente a la agrupación instrumental. Simplemente sería recoger su existencia, sin implicar una carga.

Ahora bien en caso de el aportante no haya comparecido o compareciendo haya manifestado oposición sí es pertinente exigir al consignación del precio. Pero habiendo conformidad no lo parece.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

3.- Sobre una garaje se constituye hipoteca, posteriormente es objeto de segregación trasladándose la hipoteca sobre ambas fincas sin que se distribuya entre ellas la responsabilidad hipotecaria. Una de ellas es vendida con la carga arrastrada. Ahora se presenta una cancelación en al que se dice que la deuda está pagada en parte y se solicita la cancelación de la hipoteca sobre una de las fincas.

Cuando hay propietarios distintos en las fincas a las que se ha arrastrado la hipoteca debe rechazarse la posibilidad presentada ya que implica una concentración de la responsabilidad en la finca que sigue hipotecada, lo cual se está realizando sin el consentimiento del titular de la misma.

4.- Cuestiones diversas sobre expropiaciones forzosas.

a) acta de ocupación de 50 m² acompañada de acta de pago de justiprecio de 65 m². Se alega que es por modificación de linderos.

El título inscribible es el acta de ocupación acompañada del acta de pago de justiprecio. Es el acta de ocupación la que produce la transmisión del dominio, que es la modificación jurídico real inscribible, y por tanto parece que es la que debe reflejar el auténtico objeto expropiado.

b) título expropiatorio en el que se pone de manifiesto que “los interesados se niegan a firmar”

En tal caso es necesaria la intervención del Ministerio Fiscal, no es suficiente la manifestación de que ha sido notificado, sino su auténtica intervención.

Igualmente hará falta la consignación o pago del precio. No es admisible la manifestación de que se compensará con deudas tributarias, ya que el procedimiento de compensación de deudas tributarias es un procedimiento específicamente regulado en el Reglamento de recaudación.

c) Procedimiento expropiatorio en el que el titular registral está fallecido por lo que se ha seguido el procedimiento con la viuda comisaria sin intervención de legitimario alguno.

Si bien es cierto que para realizar actos de disposición sobre bienes del caudal hace falta la intervención del viudo comisario junto con los legitimarios en la legislación anterior y un solo legitimario según la vigente normativa, ha de tenerse en cuenta que la expropiación forzosa es un procedimiento forzoso que puede seguirse incluso sin la intervención o, incluso, contra la voluntad del titular registral.

En el fondo ella está defendiendo la masa de la herencia, por lo que parece suficiente con dicha intervención. Además puede entenderse que esta actuación está incluida en la expresión “obligaciones de la herencia” a que se refiere el artículo 43.4 de la ley de derecho civil vasco.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

5.- Se presenta una venta en la que la compradora somete el otorgamiento de su consentimiento a la condición esencial de que la finca le sea entregada libre de los arrendatarios u ocupantes que actualmente existen en la finca antes del 13 de julio de 2018. La entrega de la posesión y pago del precio tendrá lugar mediante un acta notarial que además de reflejar el cumplimiento de tal circunstancia cumpla otra serie de requisitos adicionales.

El hecho de que el otorgamiento de la prestación del consentimiento esté condicionado implica que, precisamente, el mismo no exista en este momento, y por tanto falte uno de los requisitos esenciales para la existencia del contrato conforme al 1.261 del Código Civil.

Cuestión distinta y que merece una profunda reflexión es si puede entenderse otorgado mediante la correspondiente acta, ya que no es un medio adecuado para recoger declaraciones de voluntad, o entenderse previamente otorgado y servir el acta de complemento a la misma.

¹El 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. MERCADO ÚNICO DIGITAL

- **Acuerdo político sobre la libre circulación de datos no personales**

El Parlamento europeo, el Consejo y la Comisión europea alcanzaron anoche un acuerdo político sobre las nuevas normas que permitirán el almacenamiento y procesamiento de datos en cualquier parte de la Unión sin restricciones injustificadas. Las nuevas normas también apoyarán la creación de una economía de los datos competitiva dentro del mercado único digital.

Las nuevas normas eliminarán las barreras que obstaculizan la libre circulación de datos y potenciarán la economía europea al generar un crecimiento estimado de hasta el 4 % del PIB de aquí a 2020.

Las nuevas normas aplicables a la libre circulación de datos no personales:

- **Garantizarán la libre circulación de datos a través de las fronteras:** las nuevas normas establecen un marco para el almacenamiento y el procesamiento de los datos en el conjunto de la UE y prohíben las restricciones de localización de datos. Los Estados miembros deberán comunicar a la Comisión toda restricción de localización de datos que siga existiendo o que se haya programado, en situaciones específicas limitadas de procesamiento de datos del sector público.

- **Garantizarán la disponibilidad de los datos para el control reglamentario:** las autoridades públicas podrán acceder a los datos para realizar supervisiones y controles de vigilancia, dondequiera que se almacenen o procesen los datos en la UE. Los Estados miembros podrán sancionar a los usuarios que no permitan el acceso a los datos almacenados en otro Estado miembro.
- **Fomentarán la creación de códigos de conducta para los servicios en la nube** con objeto de facilitar el cambio entre proveedores de servicios en la nube con arreglo a un calendario preciso. Con ello, el mercado de servicios en la nube se volverá más flexible y los servicios de datos en la UE resultarán más asequibles.

Las medidas acordadas se ajustan a las normas vigentes aplicables a la libre circulación y portabilidad de datos personales en la UE.

Propuesta de reglamento:

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52017PC0495&from=EN>

2. JUSTICIA

• **La Comisión propone modernizar y digitalizar la cooperación judicial en materia civil en la UE**

La Comisión Europea propone modernizar y digitalizar la cooperación judicial en asuntos civiles y mercantiles de ámbito transfronterizo en toda la UE. Se propone lograr que el acceso a la justicia civil sea más fácil, barato y eficiente para los ciudadanos y las empresas.

Las normas actualizadas tienen como objetivo:

- Obligar a los órganos jurisdiccionales a realizar los intercambios transfronterizos de documentos por vía electrónica.
- Establecer un recibo de retorno uniforme para los documentos enviados por correo a personas y a empresas.

- Fomentarán el uso de la videoconferencia.
- Reforzarán los derechos procesales de las partes y el acceso a la justicia. Las normas reforzarán los derechos de defensa, por ejemplo, aclararán cuándo y cómo pueden ejercer los ciudadanos el derecho de negarse a aceptar un documento. La digitalización de la justicia y el uso de las tecnologías en el ámbito transfronterizo harán que la justicia sea más eficiente y abaratarán su coste para las personas.

Las normas previstas por el Reglamento sobre notificación y traslado de documentos podrán aplicarse también a diversos procedimientos extrajudiciales, por ejemplo, en los casos de sucesión formalizados ante notario o en los casos de Derecho de familia formalizados ante un organismo público.

Las propuestas para modernizar estos mecanismos de cooperación judicial constituyen otro paso dado por la Comisión Europea para construir un sólido sistema de justicia de la UE en beneficio de los ciudadanos y las empresas, un elemento clave para aprovechar plenamente las ventajas del mercado único, crear un mercado único digital y fomentar la justicia en red.

En 2008 el [Reglamento sobre notificación y traslado de documentos](#) puso en marcha un procedimiento rápido, seguro y normalizado de transmisión de documentos en materia civil o mercantil entre órganos jurisdiccionales y otras partes situadas en diferentes países de la UE. En 2004 el [Reglamento sobre la obtención de pruebas](#) facilitó el acceso a las pruebas.

El cuadro de indicadores de la justicia en la UE de 2018, recientemente publicado, constató que en algunos países se sigue haciendo un uso limitado de las herramientas de TIC. En más de la mitad de los Estados miembros la presentación de demandas por vía electrónica es limitada o inexistente. Una encuesta reciente sobre el uso de las TIC entre los órganos jurisdiccionales y los abogados indica que las herramientas de TIC se utilizan ampliamente en 12 de los 22 Estados miembros que participaron en la encuesta y que el año pasado estas herramientas pasaron a ser obligatorias en varios Estados miembros.

[Enlace a la propuesta de reglamento](#)

REVISTA DE

DERECHO URBANÍSTICO *y medio ambiente*

DIRECTOR DON FRANCISCO JOSÉ ALEGRÍA MARTÍNEZ DE PINILLOS

URBANISMO

JOSÉ V. FERRANDO CORELL

La especulación inmobiliaria, el intento de su control a través de la legislación urbanística y su tratamiento en el Proyecto de Ley de Luis Vaquero Bermejo

ALEXEY MARTÍN LÓPEZ y JOSÉ MANUEL JURADO ALMONTE

La regulación del mercado de suelo español y una propuesta de solución: la apuesta por un urbanismo estratégico

FELIPE MORENO MARIÑO

La regularización de los asentamientos de población ilegales en suelo rústico según la normativa autonómica y su singularidad en el caso de Castilla y León

MEDIO AMBIENTE

MERCEDES ALMENAR-MUÑOZ

Evolución y retos de la política ambiental europea

AÑO LII • NÚM. 321 • ABRIL-MAYO 2018

RDU

Revista de
DERECHO
URBANISTICO
y medio ambiente

Teléf. 91 574 64 11 - Fax 91 504 15 58
rdu@rdu.es
www.rdu.es

SUMARIO DEL NÚMERO 321

	<u>Págs.</u>
URBANISMO	
<i>La especulación inmobiliaria, el intento de su control a través de la legislación urbanística y su tratamiento en el Proyecto de Ley de Luis Vaquero Bermejo</i>	19
Por JOSÉ V. FERRANDO CORELL.	
<i>La regulación del mercado de suelo español y una propuesta de solución: la apuesta por un urbanismo estratégico</i>	45
Por ALEXEY MARTÍN LÓPEZ y JOSÉ MANUEL JURADO ALMONTE.	
<i>La regularización de los asentamientos de población ilegales en suelo rústico según la normativa autonómica y su singularidad en el caso de Castilla y León</i>	95
Por FELIPE MORENO MARINO.	
 MEDIO AMBIENTE	
<i>Evolución y retos de la política ambiental europea</i>	143
Por MERCEDES ALMENAR-MUÑOZ.	

REVISTA 2018
JURIDICA 1
DE
CATALUNYA

**IL·LUSTRE COL·LEGI
DE L'ADVOCACIA DE BARCELONA**

**ACADÈMIA DE JURISPRUDÈNCIA I
LEGISLACIÓ DE CATALUNYA**

THOMSON REUTERS

ARANZADI

ÍNDIX

DE LES MATÈRIES CONTINGUDES
EN NÚMEROS DOCTRINALS CORRESPONENTS A L'ANY 2017

Pàgina

PÒRTICS

De nou sobre clàusules sòl: retroactivitat i procediments extrajudicials	9
Informació i justícia	297
Advocacia, diàleg i Estat de Dret	585
Les conformitats entre acusació i defensa en els procediments penals	873

ESTUDIS MONOGRÀFICS

JESÚS M ^º SÁNCHEZ GARCÍA: El principio de efectividad en la jurisprudencia del TJUE en materia de consumidores y su repercusión sobre los efectos de la cosa juzgada regulada en la LEC	13
FEDERICO ADÁN DOMENECH: Política legislativa de escaparate. Los errores del Real Decreto Ley 1/2017, de 20 de enero de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo	31
VICENTE PÉREZ DAUDÍ: Análisis crítico de las medidas cautelares en la Ley 24/2015, de 24 de julio, de patentes	51
IMMACULADA BARRAL VIÑALS: Tecnología y conflictos en la era de internet: la utilidad de las Online Dispute Resolution	51
ANNA BERENGUER AMAT: El recurso especial en materia de contratación pública como instrumento de control eficaz para combatir la corrupción . .	69
PEDRO MANUEL QUESADA LÓPEZ: Cuestiones controvertidas sobre la competencia objetiva entre los Juzgados de Primera Instancia y los Juzgados de lo Mercantil	301
MARIA PLANAS BALLVÉ: El desheretament per absència de relació familiar: la nova causa de desheretament de l'article 451-17 e) del Codi civil de Catalunya	335

	<u>Pàgina</u>
ALICIA GARCÍA-HERRERA: La mediación en los conflictos de telecomunicaciones	365
ANA GIMÉNEZ COSTA Y CRISTINA VILLÓ TRAVÉ: Cuestiones problemáticas de la Ley 22/2000, de 29 de diciembre, de acogimiento de personas mayores	593
ALEGRÍA BORRÁS: La importancia del TJUE en el proceso de integración europea	589
LUIS FERNÁNDEZ DEL POZO: El traslado del domicilio social: Comentario al nuevo artículo 285.2 LSC	617
LLUÍS MARTÍNEZ SISTACH: Innovacions en el procés de nul·litat de matrimoni. <i>Motu proprio</i> « <i>Mitis iudex Dominus Iesus</i> » del Papa Francesc	643
JOAN MANEL ABRIL CAMPOY: El declivi de la llegítima i l'evolució de les seves manifestacions	665
SUSANA NAVAS NAVARRO: La nueva regulación del préstamo en moneda extranjera o cómo impedir que la situación económica del deudor siga empeorando	877
JUAN ANTONIO ANDINO LÓPEZ: Las falacias argumentativas y su reflejo en la jurisprudencia	893
ALMUDENA GONZÁLEZ GARCÍA: La capacidad de obrar de los menores ante las Administraciones Públicas	909

ACADÈMIA DE JURISPRUDÈNCIA I LEGISLACIÓ DE CATALUNYA

MEMÒRIA DEL CURS 2016-2017

FRANCESC TUSQUETS I TRIAS DE BES: Memòria de les activitats de l'Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya curs 2016-2017	929
--	-----

ESTUDIS PRÀCTICS

JOAN FRANCESC MARTÍN PAPIOL: Supuestos de demolición con la aparición de terceros de buena fe	93
AVELINA RUCOSA ESCUDÉ Y MARTA BOZA RUCOSA: Comentario de sentencias de los tribunales eclesiásticos durante el año 2016	421
ISABEL MONFORTE OTTERBACH: La regulación del Derecho Administrativo Sancionador en las Leyes 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público	697
MARISA CASTELLÓ FOZ: Organizaciones y grupos criminales. Estado de la cuestión tras la reforma del Código Penal operada por la LO 5/2010, de 22 de junio y la LO 2/2015 de 30 de marzo y su tratamiento jurisprudencial	715

FRANCESC TUSQUETS I TRIAS DE BES: El trasllat del domicili de les societats mercantils	935
DANIEL GONZÁLEZ URIEL: Caso Messi: a vueltas con la aplicación del delito fiscal continuado	943
GUILLEM IZQUIERDO GRAU: La constitucionalidad de la propiedad temporal ..	957

NOVETATS LEGISLATIVES

ENRIC PICANYOL ROIG: Dret de la Unió Europea	121- 445-743-977
NÚRIA BOUZA VIDAL I ANA QUIÑONES ESCÁMEZ: Derecho internacional privado	133

JURISPRUDÈNCIA COMENTADA

JURISPRUDÈNCIA ESPANYOLA

LLUÍS MUÑOZ SABATÉ: Comentario a la sentencia de 7 de septiembre 2015, dictada por la Sección 6ª de la Audiencia de Barcelona (RJC nº 1 de 2016)	155
JOSÉ MARÍA MOLTÓ DARNER: Novedosa sentencia sobre vía de hecho y crítica a las partes litigantes	157
TOMÁS GUI I MORI: Tribunal Constitucional	161-459-763-999
PEDRO ÁVILA NAVARRO: Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado	187-491-795-1027
VÍCTOR ESQUIROL JIMÉNEZ: Resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Catalunya (enero-diciembre 2016)	219
LLUÍS MUÑOZ SABATÉ: Procedimiento <i>in iure</i> y <i>apud iudicem</i>	453
JOSÉ MARÍA MOLTÓ DARNER: Planteamiento de cuestión prejudicial de Derecho Comunitario Europeo por letrados de la Administración de justicia ..	455
LLUÍS MUÑOZ SABATÉ: El grupo	757
JOSÉ MARÍA MOLTÓ DARNER: Acceso a función pública: máster no equivale a grado	759
LLUÍS MUÑOZ SABATÉ: Buenísimo	991
JOSÉ MARÍA MOLTÓ DARNER: Intervención de interesados en proceso contencioso-administrativo: nueva sentencia del TEDH	995

JURISPRUDÈNCIA COMUNITÀRIA

ALEGRÍA BORRÁS Y CRISTINA PELLISÉ: Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea	243-517-823-1087
--	------------------

MISCEL·LÀNIA JURÍDICA

EUGENI GAY MONTALVO: La Revista Jurídica de Catalunya, fruit d'una llarga i persistent voluntat	559
AGUSTÍN LUNA SERRANO: Comentario del libro: Principi e clausole generali nell'evoluzione dell'ordinamento giuridico	1127

BIBLIOGRAFIA

Bibliografia	283-573-861-1147
--------------------	------------------

ANUARIO DE DERECHO CIVIL

TOMO LXXI FASCÍCULO II

Abril-junio, 2018



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE JUSTICIA

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA
Y PARA LAS ADMINISTRACIONES
TERRITORIALES

BOE BOLETÍN
OFICIAL DEL
ESTADO

ÍNDICE DEL ANUARIO DE DERECHO CIVIL 2018, FASCÍCULO H

	<u>Pág.</u>
In Memoriam	
Manuel OLIVENCIA RUIZ, por Alberto Bercovitz	261
Estudios monográficos	
Sara ZUBERO QUINTANILLA: «Límites a la autonomía de la voluntad en las asociaciones privadas»	267
Pedro Ignacio BOTELLO HERMOSA: «Importantes incertidumbres jurídicas que en la actualidad sigue planteando la Ley 41/2003 de Protección Patrimonial de las personas con discapacidad en el ámbito del derecho sucesorio español»	339
Sabrina LANNI: «El consumidor en la venta de bienes de consumo en Italia. Notas de derecho comparado»	395
Estudio legislativo	
Judith SOLÉ RESINA: «Las voluntades digitales: marco normativo actual»	417
Crónica de Legislación y Jurisprudencia de la Unión Europea	
Por Marta OTERO CRESPO	441
Bibliografía	
LIBROS	
A cargo de: Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO	
BECH SERRAT, Josep Maria: «Sistema de restitución ante un enriquecimiento por mejora», por Carles Vendrell Cervantes	531
DE SALAS MURILLO, Sofía: «Tutillaridad de los montes», por Pedro de Pablo Contreras	536
EGEA I FERNÁNDEZ, Joan/FERRER I RIBA, Josep (dir.), FARNÓS AMORÓS, Esther (coord.): «Comentari al llibre segon del Codi civil de Catalunya-La persona física i les institucions de protecció de la persona», por Pilar Benavente Moreda	546
GARCÍA GARCÍA, José Manuel: «La finca registral y el Catastro», por Jacobo Fenech Ramos	555
REVISTAS EXTRANJERAS	
Por Remedios ARANDA RODRÍGUEZ, M.ª del Rosario DÍAZ ROMERO, Alfredo FERRANTE, Sebastián LÓPEZ MAZA, Alma M.ª RODRÍGUEZ GUITIÁN	561
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, Francisco SANTANA NAVARRO	587

REVISTA ESPAÑOLA DE

Derecho del Trabajo

NÚM. 209 • MAYO 2018

DIRECTORES

ALFREDO MONTOYA MELGAR

ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO

IGNACIO GARCÍA-PERROTE ESCARTÍN

Las uniones por el rito gitano ante la pensión de viudedad,
Antonio V. Sempere Navarro

Derechos de información, consulta y crédito horario del Delegado
de Prevención a la luz de la jurisprudencia, *Josefa Romeral Hernández*

Las prestaciones por desempleo y cese de actividad en España y su coordinación
en la Unión Europea: el Reglamento (CE) núm. 883/2004..., *Pompeyo Gabriel
Ortega Lozano*

El fenómeno de la «gig economy» y su incidencia en el derecho del trabajo:
aplicabilidad del ordenamiento jurídico laboral británico y español,
Carmen Jover Ramírez

Cláusulas sociales, subrogación por pliegos y otras cuestiones laborales
en la nueva Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector
público, *David Martínez Saldaña y Xavier Codina García-Andrade*

La cuestionable compatibilidad de la pensión no contributiva de invalidez
y la renta activa de inserción, *Miguel Ángel Martínez-Gijón Machuca*

A vueltas con la calificación del despido por enfermedad,
María José López Álvarez

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



THOMSON REUTERS

ARANZADI

SUMARIO

TRIBUNA DE ACTUALIDAD

ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO

LAS UNIONES POR EL RITO GITANO ANTE LA PENSIÓN DE VIUDEDAD.....	11
---	----

ESTUDIOS DOCTRINALES

PREVENCIÓN DE RIESGOS

JOSEFA ROMERAL HERNÁNDEZ

DERECHOS DE INFORMACIÓN, CONSULTA Y CRÉDITO HORARIO DEL DELEGADO DE PREVENCIÓN A LA LUZ DE LA JURISPRUDENCIA.....	23
---	----

Information, consultation and time credit rights of the prevention delegate in the light of the relevant case law

DERECHO INTERNACIONAL

POMPEYO GABRIEL ORTEGA LOZANO

LAS PRESTACIONES POR DESEMPLEO Y CESE DE ACTIVIDAD EN ESPAÑA Y SU COORDINACIÓN EN LA UNIÓN EUROPEA: EL REGLAMENTO (CE) NÚM. 883/2004. ANÁLISIS COMPARATIVO CON EL RÉGIMEN JURÍDICO GENERAL DE SEGURIDAD SOCIAL DEL TRABAJADOR ASALARIADO.....	63
---	----

Unemployment benefits and stoppage of activity in Spain and their coordination in the European Union: the Regulation (EC) No 883/2004. Comparative analysis with the legal framework of Social Security of the salaried employee

CARMEN JOVER RAMÍREZ

EL FENÓMENO DE LA «GIG ECONOMY» Y SU INCIDENCIA EN EL DERECHO DEL TRABAJO: APLICABILIDAD DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO LABORAL BRITÁNICO Y ESPAÑOL.....	101
---	-----

The gig economy phenomenon and its impact in the labour law: applicability in the british and spanish legal labour system

LEY DE CONTRATOS

DAVID MARTÍNEZ SALDAÑA, XAVIER CODINA GARCÍA-ANDRADE

CLÁUSULAS SOCIALES, SUBROGACIÓN POR PLIEGOS Y OTRAS CUESTIONES LABORALES EN LA NUEVA LEY 9/2017, DE 8 DE NOVIEMBRE, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO..... 129

Social clauses, transfer of employees based on bid specifications and other Labour related issues within the new Law 9/2017, of November 8th, on Public Contracts

COMPATIBILIDAD DE PRESTACIONES

MIGUEL ÁNGEL MARTÍNEZ-GIJÓN MACHUCA

LA CUESTIONABLE COMPATIBILIDAD DE LA PENSIÓN NO CONTRIBUTIVA DE INVALIDEZ Y LA RENTA ACTIVA DE INSERCIÓN 149

Discussing about compatibility or incompatibility between invalidity non-contributory pension and labour integration active benefit

ENFERMEDAD Y DESPIDO

MARÍA JOSÉ LÓPEZ ÁLVAREZ

A VUELTAS CON LA CALIFICACIÓN DEL DESPIDO POR ENFERMEDAD..... 183

Struggling with dismissal due to sickness

JURISPRUDENCIA

SENTENCIAS COMENTADAS

I. DERECHOS DE LOS TRABAJADORES

A) HUELGA Y SALARIOS

MARIALAURA BIRGILLITO

TRABAJADORES EN HUELGA Y DESCUENTOS SALARIALES. EL ASUNTO JURÍDICO DE LA ADHESIÓN DEL TRABAJADOR A LA HUELGA EN UN RECIENTE PRONUNCIAMIENTO. SJS VALLADOLID NÚM. 4, DE 27 SEPTIEMBRE 2017 (AS 2017, 1789)..... 219

Workers on strike and effects on wages. The legal issue of worker's participation in a strike in a recent judgement (Court ruling n. 00343/2017, 27 of September 2017, Valladolid Juzgado de lo Social n. 4)

B) SANCIÓN LABORAL

CARLOS TERUEL FERNÁNDEZ

FALTAS Y SANCIONES DE LOS TRABAJADORES: LA IMPORTANCIA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ART. 115.1.A) LRJS. SJS VALENCIA NÚM. 15, DE 24 MAYO 2017 (AS 2017, 1281) 229

Faults and sanctions of workers: the importance of compliance with the requirements established in the art. 115.1.a) LRJS

II. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

DESPIDO

NURIA P. GARCÍA PIÑEIRO

EL DESPIDO DE UN TRABAJADOR EXCEDENTE FORZOSO EN EL MARCO DE UN DESPIDO COLECTIVO. SJS LAS PALMAS DE GRAN CANARIA NÚM. 2, DE 5 DE JUNIO DE 2017 (AS 2017, 1410)..... 239

The dismissal of a worker on compulsory leave in the frame of a collective dismissal: comment on the ruling of the social court of Las Palmas de Gran Canaria on June 5, 2017

FRANCISCO VILA TIERNO

DESPIDO NULO Y VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA REPRESENTACIÓN DE LOS TRABAJADORES. LIBERTAD SINDICAL Y PRIORIDAD DE PERMANENCIA. SJS MADRID NÚM. 12, DE 29 ABRIL 2016 (AS 2017, 1762) 247

Licenzamiento nullo e vulnerazione del diritto alla rappresentazione dei lavoratori. Libertà Sindacale e priorità di preferenza

JOSÉ MARÍA GONZÁLEZ DEL RÍO

LIBERTAD DE EXPRESIÓN DE DEPORTISTA PROFESIONAL Y DESPIDO DISCIPLINARIO. SJS BARCELONA NÚM. 26, DE 17 OCTUBRE 2017 (AS 2017, 1706) 255

Freedom of expression of professional athlete and disciplinary dismissal

III. SEGURIDAD SOCIAL

A) INCAPACIDAD PERMANENTE

BELÉN FERNÁNDEZ DOCAMPO

LA INCAPACIDAD PERMANENTE REVISABLE Y SU ALCANCE COMO CAUSA DE UN CONTRATO DE INTERINIDAD POR SUSTITUCIÓN. SJS LAS PALMAS DE GRAN CANARIA NÚM.3, DE 5 JUNIO 2017 (AS 2017, 1409)..... 267

Revisable permanent disability and its reach prior to a replacement temporary contract

MÓNICA HERRANZ HERGUEDAS

VALORACIÓN JUDICIAL DE LA INCAPACIDAD PERMANENTE. SJS VALENCIA NÚM. 11, DE 4 ABRIL 2017 (AS 2017, 1200) 277

Judicial assessment of permanent disability

B) RECARGO DE PRESTACIONES

CRISTINA ARAGÓN GÓMEZ

UN PEQUEÑO PASO EN EL LENTO AVANCE HACIA LA PROTECCIÓN DE LOS RIESGOS PSICOSOCIALES. SJS EIBAR NÚM. 1, DE 10 DE JULIO DE 2017 (AS 2017, 1137) 283

A small step in the slow advance towards the protection of psychosocial risks

CRÓNICAS

FRANCISCO JAVIER HIERRO HIERRO

COMISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS ACUERDOS PACTO DE TOLEDO (SESIÓN 25)	295
Commission de Suivi et Evaluation des Accords Pacte de Tolède (Session 25)	

BIBLIOGRAFÍA

RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS

DAVID GUTIÉRREZ COLOMINAS

RECENSIÓN A LA OBRA: J. M. MIRANDA BOTO: EL DERECHO EN TOLKIEN, MADRID, EDICIONES CINCA, 2017	317
---	-----

LOURDES MELÉNDEZ MORILLO-VELARDE

RECENSIÓN A LA OBRA: FRANCISCO JAVIER HIERRO HIERRO, LA ACTUACIÓN PREVENTIVA DE LAS MUTUAS COLABORADORAS CON LA SEGURIDAD SOCIAL	321
NORMAS DE PUBLICACIÓN	327