

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. 56 (3ª Época) • AGOSTO 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 Madrid

IV. NORMAS

B.O.E

02 Jefatura del Estado. (J.E.)

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

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

14 Ministerio de Fomento. (M.F.)

22 Banco de España. (B.E.)

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

27 Ministerio de Economía y Empresa. (ECE)

28 Ministerio de Hacienda. (HAC)

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

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

CC.AA

Andalucía

Aragón

Principado de Asturias

Castilla y León

Extremadura

Comunidad de Madrid

Región de Murcia

Comunidad Foral de Navarra

País Vasco

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)*

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

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

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

1. Tribunal Constitucional

2. Tribunal Supremo

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

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

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

- **REAL DECRETO** 1016/2018, de 3 de agosto, por el que se dispone el cese de don Francisco Javier Gómez Gállego como Director General de los Registros y del Notariado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11157.pdf>

- **REAL DECRETO** 1018/2018, de 3 de agosto, por el que se nombra Director General de los Registros y del Notariado a don Pedro José Garrido Chamorro.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11159.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 1 de agosto de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de cláusula general voluntaria relativa al tratamiento de datos de carácter personal, de conformidad con lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de esos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/10/pdfs/BOE-A-2018-11464.pdf>

-S.T.J.U.E. 7-8-2018.-C-96/16 y C-94/17 «**PROCEDIMIENTO PREJUDICIAL — DIRECTIVA 93/13/CEE — CLÁUSULAS ABUSIVAS — ÁMBITO DE APLICACIÓN — CESIÓN DE CRÉDITO — CONTRATO DE PRÉSTAMO CELEBRADO CON UN CONSUMIDOR — CRITERIOS DE APRECIACIÓN DEL CARÁCTER ABUSIVO DE UNA CLÁUSULA DE DICHO CONTRATO QUE ESTABLECE EL TIPO DE INTERÉS DE DEMORA — CONSECUENCIAS DEL CARÁCTER ABUSIVO**»

Por Ángel Valero-Fernández Reyes, Registrador de la Propiedad.

<http://curia.europa.eu/>

- **RESOLUCIÓN** de 27 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca oposición libre para obtener el título de Notario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/31/pdfs/BOE-A-2018-11985.pdf>

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

1.- **PROPIEDAD HORIZONTAL.** Modificación decretada por resolución judicial que ordena la inutilización de la planta de sótano de los pisos bajos. Fincas privativas ya vendidas. Descripción de finca. Elementos comunes.

2.- **ASOCIACIONES.** Representación voluntaria:

3.- **CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR CADUCIDAD.** Hipoteca. Plazo indeterminado, sin constancia de la entrega del capital.

4.- **VIVIENDA FAMILIAR.** Disposición de la nuda propiedad por el cónyuge que es titular, con carácter privativo, de la misma. ¿Requiere el consentimiento del otro cónyuge?.



[Casos prácticos agosto Madrid.pdf](#)

IV. NORMAS

B.O.E

02 Jefatura del Estado. (J.E.)

- **REAL DECRETO-LEY** 8/2018, de 3 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto-ley 16/2014, de 19 de diciembre, por el que se regula el Programa de Activación para el Empleo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11134.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 9/2018, de 3 de agosto, de medidas urgentes para el desarrollo del Pacto de Estado contra la violencia de género.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11135.pdf>

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2018, de la Secretaría General de la Administración de Justicia, por la que se acuerda la remisión del expediente administrativo, correspondiente al recurso contencioso-administrativo 63/2018F, interpuesto ante el Juzgado Central Contencioso-Administrativo n.º 2 y se notifica y emplaza a los interesados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/02/pdfs/BOE-A-2018-11035.pdf>

- **REAL DECRETO** 1016/2018, de 3 de agosto, por el que se dispone el cese de don Francisco Javier Gómez Gállego como Director General de los Registros y del Notariado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11157.pdf>

- **REAL DECRETO** 1017/2018, de 3 de agosto, por el que se dispone el cese de don Julio Banacloche Palao como Presidente de la Sección Quinta, de Derecho Procesal, de la Comisión General de Codificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11158.pdf>

- **REAL DECRETO** 1018/2018, de 3 de agosto, por el que se nombra Director General de los Registros y del Notariado a don Pedro José Garrido Chamorro.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11159.pdf>

- **REAL DECRETO** 1019/2018, de 3 de agosto, por el que se nombra Presidente de la Sección Quinta, de Derecho Procesal, de la Comisión General de Codificación a don Juan Luis Gómez Colomer.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11160.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 19 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Francisco Javier Navia-Osorio García-Braga, registrador mercantil Central III, por haber cumplido la edad reglamentaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/08/pdfs/BOE-A-2018-11338.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 19 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario don Francisco Javier Navia-Osorio García-Braga.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/08/pdfs/BOE-A-2018-11339.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 1 de agosto de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de cláusula general voluntaria relativa al tratamiento de datos de carácter personal, de conformidad con lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de esos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/10/pdfs/BOE-A-2018-11464.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 27 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca oposición libre para obtener el título de Notario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/31/pdfs/BOE-A-2018-11985.pdf>

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

- **PROTOCOLO** que modifica el Convenio entre el Reino de España y el Reino de Bélgica tendente a evitar la doble imposición y prevenir la evasión y el fraude fiscal en materia de impuestos sobre la renta y sobre el patrimonio y el Protocolo, firmados en Bruselas el 14 de junio de 1995, modificados por el Protocolo firmado en Madrid el 22 de junio de 2000 y por el Protocolo hecho en Bruselas el 2 de diciembre de 2009, hecho en Madrid el 15 de abril de 2014.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/08/02/pdfs/BOE-A-2018-10992.pdf>

14 Ministerio de Fomento. (M.F.)

- **RESOLUCIÓN** de 2 de agosto de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Ciudad de Ceuta, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11652.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Ciudad de Melilla, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11653.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 1 de agosto de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11654.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de Aragón, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11655.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de Canarias, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11656.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de Cantabria, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11657.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11658.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Generalitat de Cataluña, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11659.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de Extremadura, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11660.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de Galicia, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11661.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11662.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de La Rioja, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11663.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 2 de agosto de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11664.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11665.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad de Castilla y León, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11666.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunidad de Madrid, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11667.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 2 de agosto de 2018, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se publica el Convenio con la Comunitat Valenciana, para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/16/pdfs/BOE-A-2018-11668.pdf>

22 Banco de España. (B.E.)

- **RESOLUCIÓN** de 20 de agosto 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/2018/08/21/pdfs/BOE-A-2018-11771.pdf>

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

- **REAL DECRETO** 902/2018, de 20 de julio, por el que se modifican el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, y las especificaciones de los métodos de análisis del Real Decreto 1798/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula la explotación y comercialización de aguas minerales naturales y aguas de manantial envasadas para consumo humano, y del Real Decreto 1799/2010, de 30 de diciembre, por el que se regula el proceso de elaboración y comercialización de aguas preparadas envasadas para el consumo humano.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/08/01/pdfs/BOE-A-2018-10940.pdf>

- **REAL DECRETO** 951/2018, de 27 de julio, por el que se establecen los umbrales de renta y patrimonio familiar y las cuantías de las becas y ayudas al estudio para el curso 2018-2019, y se modifica el Real Decreto 1721/2007, de 21 de diciembre, por el que se establece el régimen de las becas y ayudas al estudio personalizadas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/08/01/pdfs/BOE-A-2018-10941.pdf>

- **ORDEN** PCI/842/2018, de 3 de agosto, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 3 de agosto de 2018, por el que se dispone la creación de la Autoridad de Coordinación de las actuaciones para hacer frente a la inmigración irregular en la zona del Estrecho de Gibraltar, mar de Alborán y aguas adyacentes y se establecen

normas para su actuación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11138.pdf>

27 Ministerio de Economía y Empresa. (ECE)

- **RESOLUCIÓN** de 25 de julio de 2018, de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, por la que se publican las cuantías de las indemnizaciones actualizadas del sistema para valoración de los daños y perjuicios causados a las personas en accidentes de circulación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/13/pdfs/BOE-A-2018-11527.pdf>

28 Ministerio de Hacienda. (HAC)

- **RESOLUCIÓN** de 27 de julio 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/2018/08/06/pdfs/BOE-A-2018-11249.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 27 de julio 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/2018/08/06/pdfs/BOE-A-2018-11250.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 25 de julio de 2018, de la Subsecretaría, por la que se aprueban las tarifas por los servicios de gestión para la enajenación de inmuebles, aplicadas por la Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/13/pdfs/BOE-A-2018-11512.pdf>

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

- **REAL DECRETO** 997/2018, de 3 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General sobre inscripción de empresas y afiliación, altas, bajas y variaciones de datos de trabajadores en la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 84/1996, de 26 de enero.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11137.pdf>

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

- **REAL DECRETO** 999/2018, de 3 de agosto, por el que se regula la composición y funcionamiento del Consejo de la Juventud de España.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11141.pdf>

CC.AA

Andalucía

- **LEY** 7/2018, de 30 de julio, por la que se modifica la Ley 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género.

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

- **LEY** 6/2018, de 9 de julio, del Cine de Andalucía.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/02/pdfs/BOE-A-2018-10996.pdf>

- **LEY** 7/2018, de 30 de julio, por la que se modifica la Ley 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/27/pdfs/BOE-A-2018-11883.pdf>

Aragón

- **LEY** 6/2018, de 28 de junio, del Voluntariado de Aragón.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/29/pdfs/BOE-A-2018-11931.pdf>

- **LEY** 7/2018, de 28 de junio, de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en Aragón.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/29/pdfs/BOE-A-2018-11932.pdf>

- **LEY** 8/2018, de 28 de junio, de actualización de los derechos históricos de Aragón.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/29/pdfs/BOE-A-2018-11933.pdf>

Principado de Asturias

- **LEY** 7/2018, de 24 de julio, de medidas en materia de función pública como consecuencia de la prórroga presupuestaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/29/pdfs/BOE-A-2018-11930.pdf>

Castilla y León

- **LEY 3/2018**, de 2 de julio, por el que se modifica la Ley 9/2003, de 8 de abril, de Coordinación de Policías Locales de Castilla y León.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/10/pdfs/BOE-A-2018-11414.pdf>

- **LEY 4/2018**, de 2 de julio, de ordenación y funcionamiento de la red de protección e inclusión a personas y familias en situación de mayor vulnerabilidad social o económica en Castilla y León.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/10/pdfs/BOE-A-2018-11415.pdf>

- **LEY 5/2018**, de 2 de julio, por la que se modifica la Ley 9/2014, de 27 de noviembre, por la que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León y se modifica la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/10/pdfs/BOE-A-2018-11416.pdf>

Extremadura

- **LEY 7/2018**, de 2 de agosto, extremeña de grandes instalaciones de ocio (LEGIO).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/28/pdfs/BOE-A-2018-11905.pdf>

Comunidad de Madrid

- **LEY 2/2018**, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/08/03/pdfs/BOE-A-2018-11068.pdf>

Región de Murcia

- **LEY 8/2018**, de 23 de julio, de ayudas de Lorca.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/08/pdfs/BOE-A-2018-11336.pdf>

Comunidad Foral de Navarra

- **DECRETO FORAL** Legislativo 1/2018, de 4 de julio, de Armonización Tributaria, por el que se modifica la Ley Foral 19/1992, de 30 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido; la Ley Foral 20/1992, de 30 de diciembre, de Impuestos Especiales; la Ley Foral 11/2015, de 18 de marzo, por la que se regulan el Impuesto sobre el Valor de la Producción de la Energía Eléctrica, el Impuesto sobre los Gases Fluorados de Efecto Invernadero y el Impuesto sobre los Depósitos en las Entidades de Crédito; y el Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/08/02/pdfs/BOE-A-2018-10998.pdf>

País Vasco

- **LEY 1/2018**, de 7 de junio, de modificación de la Ley 12/2012, de 21 de junio, contra el dopaje en el deporte.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/08/03/pdfs/BOE-A-2018-11063.pdf>

- **LEY 2/2018**, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/08/03/pdfs/BOE-A-2018-11064.pdf>

- **LEY 3/2018**, de 28 de junio, de modificación de la Ley 13/1988, de 28 de octubre, de Consejos Escolares de Euskadi.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/08/03/pdfs/BOE-A-2018-11065.pdf>

- **LEY 4/2018**, de 28 de junio, de Formación Profesional del País Vasco.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/08/03/pdfs/BOE-A-2018-11066.pdf>

Comunidad Valenciana

- **REFORMA DEL REGLAMENTO** de Les Corts aprobado por el Pleno en sesión de 18 de julio de 2018.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/08/02/pdfs/BOE-A-2018-10997.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. 25-7-2018.- R.P. Vitoria N° 5.- **SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADADA: CARÁCTER DE LA FINCA ADQUIRIDA EN EJERCICIO DE UN DERECHO DE OPCIÓN DE CARÁCTER GANANCIAL.** La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico matrimonial de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado que declara comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. En la reciente resolución de 17 de septiembre de 2012 se defiende la aplicación analógica de la regla 4.a del artículo 1346 del Código Civil (que atribuye carácter privativo a los bienes y derechos adquiridos en ejercicio de un derecho de retracto privativo, aunque la adquisición se haya realizado con fondos comunes), criterio que «cabría extender, por concurrir la misma “ratio iuris”, a los casos en que los comuneros convienen que se adjudique la cosa a uno de ellos indemnizando a los demás (solución que esta Dirección General ha aplicado a los supuestos de partición de herencia con exceso de adjudicación: Vid. Resolución de 14 de abril de 2005), por entender, con una parte cualificada de nuestra doctrina, que tales adquisiciones son desenvolvimientos naturales del derecho de cuota (cfr. artículo 1523 del Código Civil), y que coordina con la tesis sostenida por el Tribunal Supremo en su sentencia de 28 de mayo de 1986 sobre la naturaleza de la comunidad ordinaria (en el sentido de que cada comunero tiene la propiedad total sobre la cosa, limitada por el concurso de las otras propiedades totales de los demás)» (vid. la Resolución de 29 de enero de 2013). Así pues, centrados en el supuesto de este expediente, se trata del ejercicio de un derecho de opción, una vez que se ha disuelto el régimen económico matrimonial de los adquirentes en el tiempo que media entre la constitución y el ejercicio de la misma. En la misma línea que el TS, este centro directivo también ha reiterado que, disuelta la sociedad de gananciales y aun no liquidada surge una comunidad «posmatrimonial» o «postganancial», no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa de todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que puedan disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo. Respecto de las adquisiciones como la que es objeto de este expediente, consecuencia de un derecho de adquisición preferente ganancial («rectius» postganancial) ejercitado por los excónyuges, la consideración de que se adquiere «ipso iure» en copropiedad ordinaria puede comportar el perjuicio de los derechos de los acreedores de la sociedad de gananciales. Ahora bien, en el presente caso, habida cuenta de la manifestación expresa de los adquirentes sobre el carácter de su adquisición, por mitad y pro indiviso, debe admitirse la inscripción de la finca con tal carácter, sin perjuicio no sólo de las compensaciones que procedan entre ambos cónyuges por las diferencias entre el importe satisfecho por cada uno con dinero de su exclusiva propiedad del precio del arrendamiento financiero y del valor residual –como expresamente disponen en la escritura calificada– sino también sin perjuicio del crédito que surge a favor de la comunidad postganancial por el importe actualizado de los fondos comunes empleados.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11199.pdf>

- R. 25-7-2018.- R.P. Bande.- **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS DEL ART. 205.** En la nueva redacción del art. 205 de la LH se ha regulado más minuciosamente la inmatriculación por título público. En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior. Parece razonable considerar que la posibilidad de que mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior, resulta efectivamente admitida por la nueva redacción legal, de modo que, por ejemplo, cuando tal adquisición anterior se acredite mediante una sentencia declarativa del dominio en la que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, la fecha declarada probada de esa adquisición anterior puede ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el artículo 205. Ello permite interpretar que en los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si con posterioridad se otorga título traslativo de ellos a un tercero, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11200.pdf>

- R. 25-7-2018.- R.P. Cáceres N° 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO. PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE LOS ANEJOS.** Como tiene declarado el Tribunal Supremo, Sala Tercera, en Sentencia de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. Sólo son objeto de recurso aquellos concretos pronunciamientos que sean impugnados. Los documentos aportados con el escrito de recurso no pueden tenerse en cuenta por no haber sido presentados al registrador en el momento de la calificación, debiendo resolverse el recurso sólo a la vista de los documentos que fueron aportados originariamente en tiempo y forma al solicitar su calificación. Conviene distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. Por lo que se refiere la constancia de los linderos y descripción de los anejos, como afirma la registradora en su calificación, se trata de una operación que supone la alteración del título constitutivo, por lo que la rectificación pretendida deberá ser consentida por la comunidad. Este Centro Directivo viene considerando que la alteración en la descripción de los anejos, cuando no constan pormenorizadamente descritos en título constitutivo y pretende hacerse «a posteriori», debe ser autorizada por la junta general de conformidad con las reglas generales del régimen de propiedad horizontal, pues la descripción de linderos y determinación de la superficie puede afectar a otros elementos privativos o a los elementos comunes.

- R. 25-7-2018.- R.P. Mataró N° 4.- **RECONOCIMIENTO DE DOMINIO: EXPRESIÓN DE LA CUSA. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL.** 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. Nuestro sistema jurídico no permite que el solo acuerdo abstracto de voluntades aun cuando vaya seguido de la tradición, opere la transmisión, careciendo por tanto de virtualidad transmisora del dominio o derecho real. También tiene razón el registrador cuando señala en su calificación que las escrituras (no reseñadas en modo alguno en el título calificado) de cesión onerosa y gratuita de acciones, aportadas al Registro con posterioridad al otorgamiento de la escritura calificada y de las que antes se ha dado cuenta, carecen de relevancia para fijar la existencia de la causa del contrato de restitución (que, según se afirma en la escritura, no es una donación, sino que es vagamente calificado como acto gratuito). El registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente "para el acto o negocio documentado", en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015). El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de las Sentencias, Sala de lo Contencioso-Administrativo en su Sentencia de 20 de mayo de 2008 y Sala de lo Civil, en su Sentencia de 23 de septiembre de 2011. Todo ello con independencia de que el Registrador podría haber consultado el Registro Mercantil.

- R. 26-7-2018.- R.P. Madrid N° 33.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: HA DE SER ORDENADA POR EL JUEZ. ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: IMPROCEDENCIA EN CASO DE RECURSO GUBERNATIVO. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE QUE EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL SE DIRIJA CONTRA EL TITULAR REGISTRAL AFECTADO.** Con carácter previo ha de manifestarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. Respecto de la anotación destinada a reflejar tabularmente el litigio existente sobre las fincas resulta evidente que este Centro Directivo carece de competencia para ello habida cuenta que la posible anotación preventiva relativa a la pendencia de un procedimiento judicial sobre la propiedad de un determinado inmueble, como medida cautelar dentro del procedimiento civil, ha de ser acordada por el tribunal competente que esté conociendo del asunto en la primera o segunda instancia o a través de un recurso extraordinario por infracción procesal o de casación (vid. artículos 42 de la Ley Hipotecaria y 723 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin que este Centro Directivo pueda en modo alguno suplir tal actuación judicial. Tampoco cabe practicar anotación por defecto subsanable practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación. Por otro lado, este Centro Directivo carece de la facultad de pronunciarse sobre peticiones de asientos registrales que previamente no hayan sido objeto de una calificación desfavorable por parte del registrador competente. El principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte. 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. Como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. La reciente Sentencia del TS de 21 de noviembre de 2017 señala que: "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". En el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se anula (pero que dejó de ser titular registral en virtud de otra transmisión posterior inscrita), la sentencia sólo producirá efectos contra éste de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Pero el titular registral del dominio en virtud de inscripción vigente cuya cancelación se pretende no fue parte en dicho procedimiento, ni se haya llegado a practicar la anotación preventiva de la demanda en el Registro. Presupuesto necesario para la aplicación de la señalada doctrina sobre el levantamiento del velo es que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en cada caso previstas, sin que, como ya se ha dicho, tal intervención judicial pueda ser suplida en sede registral o en el estrecho margen de este recurso, que por la ausencia de aplicación del principio contradictorio y por la limitación de medios de prueba y cognición, necesariamente debería pronunciarse sobre hechos eventualmente controvertidos y ajenos a la prueba documental presentada inaudita parte y sin poder garantizar, por tanto, el derecho de defensa (alegando y probando lo que a su derecho convenga) del titular registral con la plenitud que exige el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución española.

- R. 26-7-2018.- R.P. Burgos Nº 2.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: TRÁMITES ESENCIALES.** La realización del valor del bien hipotecado para su conversión en dinero está sujeta a un procedimiento tasado cuyos trámites tienen como finalidad equilibrar los distintos intereses en juego: los propios del acreedor, pero también los del deudor incumplidor, los del propietario de la cosa hipotecada y aquellos de los eventuales terceros que acrediten derechos sobre el bien. En caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor puede ejercer el «ius distrahendi» inherente a su derecho mediante el ejercicio de la acción directa o de la ordinaria previstas en la norma ritual. Junto al ejercicio en el ámbito judicial del «ius distrahendi», nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de su ejercicio extrajudicial cuyo fundamento no es ya el ejercicio coercitivo por el ordenamiento de la responsabilidad del deudor, sino el previo consentimiento que éste presta para que se venda la finca y se realice su valor en caso de incumplimiento, pero igualmente sujeto a un procedimiento tasado. La inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho de hipoteca le dota de pleno reconocimiento legal y provoca que, desde ese momento y salvo señaladísimas excepciones, sean irrelevantes para el acreedor las vicisitudes por las que pueda pasar la finca hipotecada. Si a la inscripción se añaden pactos relativos a su ejercicio, como el de venta extrajudicial, en nada queda alterada la eficacia del derecho inscrito; bien al contrario, se refuerza al poner en conocimiento de terceros que existe la posibilidad de que el derecho se ejercite en esa forma concreta y en su perjuicio. Es importante subrayar que en sede de ejercicio extrajudicial de hipoteca la salvaguardia de la posición jurídica de los terceros afectados por la eventual purga se consigue con la oportuna notificación a fin de que ejerciten, si lo estiman conveniente, los derechos que el ordenamiento les reconoce. Al igual que ocurre con las transmisiones voluntarias de inmuebles en la transmisión derivada de la venta extrajudicial el ordenamiento toma precauciones para que la transmisión obedezca a una justa causa que salvaguarde los derechos de los interesados exigiendo un conjunto de formalidades cuya cumplimentación se exige al notario. Por tanto, como resulta del citado artículo 236, l del Reglamento Hipotecario, y ha subrayado la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 28 de noviembre de 2012) –circunscribiéndonos ahora a lo que interesa en este expediente –, entre los trámites que tienen la consideración de esenciales en los citados procedimientos se encuentra el de las notificaciones a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca (artículo 236 d). No se discute aquí ninguna cuestión relacionada con la forma, o con las circunstancias o requisitos relativos al lugar o personas destinatarias de la notificación, sino lisa y llanamente su ausencia total durante la tramitación del expediente, que ha tratado de suplirse mediante su realización extemporánea en un momento ya posterior no sólo al cierre del acta de la venta extrajudicial sino al propio otorgamiento de la escritura de venta a favor del postor en la subasta que resultó ser adjudicatario. Sobre la importancia y relevancia jurídica de la ausencia de dicho trámite resulta oportuno recordar que nuestro Tribunal Constitucional ha tenido ocasión de reiterar en innumerables ocasiones la trascendencia que los actos de comunicación tienen dentro de los procedimientos judiciales como medio de garantizar que los destinatarios puedan ejercitar su derecho constitucional de defensa (Sentencia de 7 de mayo de 2012, por todas), doctrina que por identidad de razón debe extrapolarse a los procedimientos de enajenación forzosa de finca hipotecada mediante su venta extrajudicial ante notario. A lo anterior se une el hecho, también señalado en la nota de calificación, de la omisión de la previa petición y expedición de la certificación registral de dominio y cargas prevista en el artículo 236 b) del Reglamento Hipotecario. Atendidas estas razones debe rechazarse el motivo de recurso pues ni se han seguido los trámites previstos en el ordenamiento, pues se han omitido los trámites esenciales de la solicitud y expedición de la certificación de dominio y cargas, con extensión de la nota marginal de su expedición (cfr. artículo 236 b del Reglamento Hipotecario), como tampoco se ha practicado la preceptiva y esencial notificación dentro del procedimiento a los titulares de cargas posteriores (en particular a la Agencia Estatal de Administración Tributaria titular de la anotación preventiva de embargo letra A, prorrogada y vigente), ni cabe entender que concurra justa causa que justifique tales omisiones o que suplan sus efectos.

- R. 26-7-2018.- R.P. Figueres.- **ARBITRAJE: MEDIDAS CAUTELARES.** Tal y como afirmara la Resolución de 20 de febrero de 2006, las medidas cautelares son los mecanismos establecidos por la legislación procesal para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera obtenerse en la sentencia estimatoria que se dictare o en el laudo arbitral que pusiera fin a la controversia. Dada impedirá a ninguna de las partes en un convenio arbitral, con anterioridad a las actuaciones arbitrales o durante su tramitación solicitar de un tribunal la adopción de medidas cautelares ni a este concederlas (artículo 11.3 de la Ley de Arbitraje) o hacer esa petición a los mismos árbitros, quienes podrán adoptarlas no sólo durante el procedimiento, sino en el propio laudo que lo pone fin, como una medida tendente a asegurar la efectiva ejecución de lo en él acordado. En el apartado V de la Exposición de Motivos de la Ley 60/2003 de 23 de diciembre se dice expresamente «obviamente, los árbitros carecen de potestad ejecutiva, por lo que para la ejecución de las medidas cautelares será necesario recurrir a la autoridad judicial, en los mismos términos que si de un laudo sobre el fondo se tratara. Sin embargo, si dentro de la actividad cautelar cabe distinguir entre una vertiente declarativa y otra ejecutiva, esta ley les reconoce a los árbitros la primera, salvo acuerdo en contrario de las partes...». Esta Dirección General no puede entrar a valorar si el auxilio judicial legalmente previsto es conveniente o no o, si como afirma el escrito de recurso, nada añade a la actuación del árbitro. La fórmula legal expuesta es la escogida por el legislador que ha optado con toda claridad por distinguir, en el ámbito competencial del arbitraje, entre una vertiente declarativa y otra ejecutiva reservando ésta a los órganos jurisdiccionales.

- R. 27-7-2018.- R.P. Cieza Nº 2.- **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO COMO TÍTULO INMATRICULADOR.** En la nueva redacción del art. 205 de la LH se ha regulado más minuciosamente la inmatriculación por título público. En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo

posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior. Con base en ello, es de aplicación la doctrina de este Centro Directivo al considerar a la extinción de comunidad como título inmatriculador. La Resolución de 18 de diciembre de 2003 abordó el supuesto de una disolución de comunidad complementada por acta de notoriedad que acredita que es tenido por dueño el que lo es por la disolución, concluyendo que lo que hay que declarar como notoria es la titularidad de los comuneros, admitiendo con ello que dichos comuneros son los transferentes. La Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril de 2007, señala: «esta Sala ha acogido la doctrina que atribuye a la partición efectos determinativos o especificativos de la propiedad sobre los bienes adjudicados a cada uno de los herederos, lo que resulta más acorde con el sentido de distintos artículos del propio código (...) Así la norma del artículo 1068 del Código despliega sus efectos propios entre los coherederos atribuyendo la propiedad exclusiva del bien adjudicado al heredero, que antes de ella únicamente ostentaba un derecho abstracto sobre la totalidad de la herencia (...)». En realidad, lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídica real de carácter esencial. En aplicación de la doctrina expuesta al supuesto concreto de este expediente, no puede entenderse que, componiéndose el «iter» inmatriculador de una donación en favor de dos donatarios por cuotas indivisas y de una posterior disolución de comunidad en la que se adjudica el bien completo a uno solo de los condóminos, exista una sola transmisión, y no más bien un complejo «iter» adquisitivo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11208.pdf>

- R. 27-7-2018.- R.P. San Sebastián de los Reyes N° 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERRELLA: REQUISITOS.** Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., entre otras, Resoluciones de 13, 14 y 15 de noviembre de 2000, 9 de septiembre de 2004, 19 de diciembre de 2006 y 25 de noviembre de 2014), que no es posible la constatación registral de la mera interposición de querrela, si bien ello no obsta a que, cuando en la querrela se haga valer no sólo la acción penal sino también la civil, pueda extenderse anotación preventiva para reflejar el ejercicio de ésta, porque, conforme al artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, el objeto de la anotación de demanda es el ejercicio de una acción de trascendencia real inmobiliaria, siendo indiferente el procedimiento a través del cual ésta se hace valer y, consiguientemente, el vehículo formal que para ello se emplee, demanda o querrela. Será necesario pues, en todo caso, que del mandamiento judicial resulte el contenido de la acción civil ejercitada o se adjunte al mismo el texto de la querrela en que se recoja el correspondiente suplico. En el delito de alzamiento de bienes la restauración del orden jurídico perturbado debe restablecerse, cuando sea posible, reintegrando al patrimonio del deudor los bienes indebidamente sacados del mismo incluso con la declaración de nulidad de los negocios jurídicos de disposición realizados ilícitamente por el deudor, salvo cuando los bienes se encuentren en poder de terceras personas que no hayan participado en el consilium fraudis y sean irreivindicables.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11209.pdf>

- R. 27-7-2018.- R.P. Granada N° 2.- **PRINCIPIO DE ROGACIÓN: SISTEMA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA DE ESCRITURAS NOTARIALES.** Esta Dirección General (vid. Resoluciones de 4 de junio de 2007 y 11 y 27 de febrero de 2008), ha insistido en el hecho de que artículo 112.1 de la Ley 24/2001 (redactado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27.5 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre), así como el artículo 249 del Reglamento Notarial, impone al notario la obligación de remitir copia autorizada electrónica al registro competente introduciendo, frente al régimen existente hasta entonces, un régimen nuevo y especial que le convierte en presentante «ex lege» del documento autorizado y siempre que se cumpla la doble condición de que el interesado desee que el título se inscriba y que no exima al notario de su obligación de presentación telemática. Como resulta de la regulación legal sólo si el interesado de modo expreso manifiesta su voluntad en contrario el notario debe abstenerse de llevar a efecto la remisión y presentación del documento autorizado. Esta Dirección General (Resolución de 20 de enero de 2012), ha puesto de manifiesto cómo la legislación hipotecaria, en beneficio de los usuarios del sistema, trata de evitar el excesivo rigor formal en el procedimiento registral facilitando su agilidad, sencillez y celeridad; especialmente en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. En desarrollo de dicha doctrina y ya desde la Resolución de 11 de febrero de 1998, esta Dirección ha afirmado que la falta de expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya práctica se pretende no constituye una violación del principio de rogación pues la sola presentación en el Registro (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (Resolución de 20 de julio de 2006). De acuerdo con las consideraciones anteriores, puede afirmarse que la solicitud de presentación lleva implícita la solicitud de inscripción y que esta comprende la totalidad de los actos o derechos susceptibles de causar asiento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11210.pdf>

- R. 27-7-2018.- R.P. Molina de Segura N° 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS.** Es doctrina consolidada que 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 o de otra idéntica o similar. Resulta de forma clara que el recurso no puede prosperar. Como ha tenido ocasión de reiterar esta Dirección General (vid. «Vistos»), el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo –es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente– y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). Se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto). Debe distinguirse entre los acuerdos

que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad. En el supuesto de hecho del presente expediente resulta con claridad que no puede pretenderse modificar el régimen jurídico que afecta al contenido del dominio de un propietario sin que resulte su consentimiento individual. El establecimiento, por vía estatutaria, de una serie de restricciones en cuanto al uso a que se puede destinar el local comercial afecta directamente al núcleo de las facultades que el ordenamiento confiere al propietario de un inmueble (artículo 348 del Código Civil en relación con el artículo 3 de la Ley sobre propiedad horizontal). En estas circunstancias se requiere el consentimiento individualizado del propietario afectado, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11211.pdf>

- R. 27-7-2018.- R.P. Córdoba Nº 5.- **HIPOTECA: LA REDISTRIBUCIÓN DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA HA DE HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA.** En aplicación del principio de legalidad 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, norma que se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria. Existen excepciones cuya interpretación ha de ceñirse a los supuestos a que las mismas se refieren. Una de tales excepciones es la contemplada en el artículo 216 del Reglamento Hipotecario. Ciertamente, la Resolución de esta Dirección General de 17 de enero de 2004, afirmó la plena vigencia del precepto y su aplicabilidad al supuesto de distribución de hipoteca. Ahora bien, resulta patente que el supuesto que ahora se plantea no coincide con la previsión normativa pues no se trata de inscribir en el Registro de la Propiedad una hipoteca sobre distintas fincas con la consecuente y obligatoria distribución ex artículo 119 de la Ley Hipotecaria. El acto cuya inscripción se solicita es un negocio puramente voluntario de modificación del ámbito de la garantía inscrita por el que acreedor y deudor hipotecario redefinen, reformulan o redistribuyen el límite en que cada finca garantiza el pago de la obligación principal y accesorias. Como cualquier otro negocio de modificación de un derecho real, el de modificación de hipoteca se sujeta a las reglas generales de nuestro ordenamiento y, por lo que ahora interesa, a las exigencias de forma pública consagradas en el artículo 1280.1 de nuestro Código Civil y artículo 3 de la Ley Hipotecaria para su toma de razón en el Registro de la Propiedad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11213.pdf>

- R. 16-7-2018.- R.P. Villacarrillo.- **PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA Y LA AFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.** Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquél procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca. El procedimiento del art. 199 LH 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. En el presente caso, las dudas del registrador, manifestadas antes de la tramitación del procedimiento, se refieren a que la finca procede por segregación de otra anteriormente inscrita y a la posibilidad de invasión del dominio público por hallarse una de las parcelas catastrales que parcialmente se afirma corresponde con la finca «en investigación, artículo 47 Ley 33/2003», según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título. Aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes. Aunque, considerando la magnitud del exceso en el presente caso pudiera concluirse que concurre una nueva reordenación de terrenos, lo cierto es que no se plantea la calificación en estos términos y la motivación de la misma no puede estimarse suficiente. Es doctrina reiterada y consolidada que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito, tutela que se hace más evidente a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015. El hecho de que en el Catastro figure la titularidad de la finca «en investigación», de conformidad con el artículo 47 de la Ley 33/2003, no debe determinar la atribución del carácter demanial a una finca, sin que tal afirmación que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica quede corroborada por otros indicios o principios de prueba que, además, pueden obtenerse directamente por el registrador a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y de la información gráfica asociada a la misma; más aún cuando de la descripción literaria de la finca resulta que ésta linda por el Sur con el llamado «Arroyo del Sitio», quedando así delimitada por su colindancia con el dominio público. Por todo ello debe estimarse la alegación del recurrente en el sentido de que lo que procede es la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de que durante su tramitación la Administración pueda pronunciarse sobre dicha eventual invasión, previamente a emitir la calificación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11297.pdf>

- R. 16-7-2018.- R.P. Escalona.- **RECTIFICACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 153 RN. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.** Por regla general, toda rectificación de una escritura pública, debe ser realizada con el consentimiento de todos los intervinientes o de sus causahabientes. Lo que permite el artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse, con claridad, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado. La posibilidad de rectificación por el notario por sí solo, dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter

restrictivo. Ahora bien, el citado precepto en modo alguno habilita para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad que están exclusivamente reservadas a las partes. En el presente caso, se subsana primeramente la superficie de la finca no inmatriculada y objeto de adición de herencia. Se trata de una subsanación que no precisa el consentimiento de los otorgantes. En segundo lugar, se procede a subsanar el porcentaje de participación de cada uno de los propietarios en la finca agrupada. Es relevante que en la escritura calificada disponen que «a los comparecientes de la finca agrupada les pertenecen los mismos derechos y en la misma proporción en la que eran dueños de las fincas agrupadas». Por ello, si se tiene en cuenta que en la misma escritura esos derechos y proporción —con los valores respectivos— constan perfectamente determinados respecto de las fincas originarias que se agrupan, el traslado de los mismos a la finca resultante de la agrupación puede realizarse por el notario mediante la correspondiente operación matemática. En la nueva redacción del art. 205 de la LH se ha regulado más minuciosamente la inmatriculación por título público. En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior. Ello permite interpretar que en los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si con posterioridad se otorga título traslativo de ellos a un tercero, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia. Lo expuesto no obsta la también reiterada doctrina de esta Dirección General acerca de que queda fuera de toda duda el que no supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos. En primer lugar, en cuanto a la acreditación de la titularidad del causante, como ya señaló este Centro Directivo en la Resolución de 18 de abril de 2018, con carácter general no es exigible tal acreditación, pues, de ser exigido este requisito, implicaría la necesidad de acreditar tres títulos diferentes en el procedimiento de inmatriculación, más allá de lo previsto en la propia redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. A parte de exponer la falta de acreditación de la previa titularidad (que ya se ha indicado que no es exigible), sólo se señala como indicio de elaboración instrumental el otorgamiento consecutivo de los títulos. La transmisión que sirve de base al título inmatriculador no es meramente declarativa ni tiene coste fiscal nulo, ni existe circularidad de la operación, sino que se trata de una compraventa.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11298.pdf>

- R. 18-7-2018.- R.P. Manzanares.- **INSCRIPCIÓN DE AGUAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: OPCIONES Y REQUISITOS.** De acuerdo con la legislación de aguas existen varias posibilidades de reflejar en el Registro los derechos privados sobre el agua: a) agua inscrita como finca independiente, en propiedad; b) agua inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca de que forme parte o en la que esté situada; c) derecho a beneficiarse (cualidad del predio dominante) de aguas de propiedad ajena, situadas en otra finca o inscritas ellas mismas como finca independiente (predios sirvientes en ambos casos); d) agua inscrita en propiedad en favor de una comunidad especial considerada como entidad con personalidad propia; e) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad como finca independiente, y f) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca a que se destina (que debe pertenecer al titular de la cuota). La propiedad privada existente al entrar en vigor dicha Ley podrá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, tanto si ya había tenido acceso al Registro antes de dicha vigencia como si se pretendiera inmatricularla. Sin embargo, tanto en el supuesto de primeras como de segundas inscripciones, será imprescindible acompañar al título o documento principal en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción (cfr. artículo 33 del Reglamento Hipotecario), el complementario consistente en la certificación del Organismo de cuenca o Administración hidráulica de Comunidad Autónoma competente en la correspondiente cuenca intracomunitaria, acreditativa del contenido de la oportuna inscripción en el Catálogo de Aprovechamientos de aguas privadas o negativa del propio Catálogo y del Registro de Aguas. Desde el punto de vista formal, y como consta en el expediente, se exhibe a la notaría fotocopia de un escrito de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, pero este documento protocolizado ni es original, ni copia compulsada la que se le exhibió al notario, por lo que no cumple el requisito de titulación pública a efectos de practicar inscripción conforme a los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento. Y desde el punto de vista de su contenido, tampoco se puede dar la razón al recurrente por cuanto el titular del aprovechamiento que consta en el documento no es el mismo que el titular registral, no pudiendo hacer constar en el Registro de la Propiedad el aprovechamiento de las aguas a su favor.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11299.pdf>

- R. 18-7-2018.- R.P. Palma de Mallorca N° 2.- **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.** Como señaló la Resolución de 22 de julio de 2014, de esta Dirección General, el instituto de la prescripción para declarar obras nuevas (acogido en el artículo 20.4 texto refundido de la Ley de suelo, hoy 28.4) puede ser alegado tanto por un otorgante que edifica sin obtener ningún permiso de la autoridad municipal competente, como por el que sí lo obtuvo, pero eventualmente se extralimitó en lo edificado. En el presente caso, con base en todos los hechos que resultan del expediente, debe considerarse que se trata de la declaración de una obra nueva «por antigüedad». El hecho de que la obra que se declara terminada no corresponda a la declarada en construcción e inscrita, no debe obstar a la aplicación de la citada doctrina en el plano registral, pues se trata de una situación fáctica que se encuentra expresamente prevista en la norma reguladora de los requisitos de inscripción, en particular, el artículo 28.3 de la Ley estatal. El artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha sea «anterior al plazo previsto por la

legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la simple constatación sobre «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11300.pdf>

- R. 18-7-2018.- R.P. Burgos Nº 4.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO Y PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD.** La distinción entre actos colectivos y actos individualizados sólo afecta a la forma de expresión del consentimiento de los titulares, que en los actos colectivos basta que se produzca a través de un acuerdo en junta de propietarios por unanimidad o cuasi unanimidad conforme al artículo 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal cuando se trata de supuestos como el presente; mientras que cuando se trata de actos individualizados se exige el consentimiento individual de los propietarios respectivos en aquello en que les afecte singularmente. Fuera de la especialidad del principio de consentimiento en relación con la forma de prestarlo en los actos colectivos, deben aplicarse los demás principios hipotecarios. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) según la cual en los supuestos de modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, la misma no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado. El consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el artículo 5 de la Ley sobre Propiedad Horizontal ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11302.pdf>

- R. 18-7-2018.- R.P. Alcañiz.- **DERECHO ARAGONÉS: ESCRITURA DE PARTICIÓN DE HERENCIA REDACTADA EN UNA ESPECIALIDAD LINGÜÍSTICA ARAGONESA.** Hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 25 de abril de 2018) según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Del art. 3 de la CE resulta, por tanto, una distinción constitucional entre, por un lado, las lenguas que tienen carácter y rango de lenguas oficiales (el castellano en todo el territorio del Estado y las demás lenguas españolas en las respectivas Comunidades Autónomas de acuerdo con sus respectivos Estatutos) y, por otro lado, las «distintas modalidades lingüísticas» de España, que tienen la consideración de «patrimonio cultural», objeto de especial respeto y protección, pero que carecen del rango y régimen jurídico propio de las lenguas oficiales. El artículo 7 de la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón, determina que las lenguas y modalidades lingüísticas propias de Aragón no tienen carácter y rango de lenguas cooficiales. El artículo 7 del Estatuto de Autonomía de Aragón, al igual que la norma recién transcrita, vincula la protección, fomento y derecho de uso de las lenguas y modalidades lingüísticas propias de Aragón a determinados territorios o zonas, que, conforme al Estatuto, deberá definir una ley de las Cortes de Aragón. Esta Ley es la citada Ley 3/2013. En cuanto a la regulación específica sobre el uso de las lenguas aragonesas en los instrumentos notariales, dispone el artículo 21 de la reiterada Ley 3/2013, de 9 de mayo, de que «los instrumentos notariales podrán redactarse en cualquiera de las lenguas o modalidades lingüísticas propias de Aragón en los supuestos y con las condiciones previstas en la legislación civil aplicable». Remisión a la legislación civil aplicable que reconduce al régimen que sobre el particular se contiene en el Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón». De ello se colige fácilmente que el derecho al uso de las citadas lenguas y modalidades lingüísticas aragonesas no se garantiza mediante la imposición de una obligación del conocimiento de las mismas al notario autorizante (a diferencia del supuesto de la lengua oficial). Si este régimen resulta aplicable en el momento de la redacción del testamento autorizado por notario, el cual puede ser elegido por el otorgante, entre otros motivos, por su idoneidad lingüística, «a fortiori» ha de quedar excluida toda interpretación que pase por imponer o presuponer un conocimiento de tales lenguas y modalidades lingüísticas aragonesas al registrador que haya de calificar e inscribir la herencia a que se refiera el testamento redactado en las mismas. El artículo 37 del Reglamento Hipotecario, que prevé la aportación de una traducción para los documentos no redactados en idioma oficial español que sean ininteligibles para el registrador y respecto del que no tenga una obligación de conocimiento. La importancia que en este contexto tiene la aportación de una traducción del título sucesorio, junto con éste, en el Registro a efectos de su inscripción, ha sido destacada recientemente por este Centro Directivo en su Resolución de 11 de enero de 2017 en el que se planteaba si resulta suficiente una traducción parcial del título sucesorio a los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad. La respuesta no puede ser otra que la negativa de acuerdo a la doctrina que respecto de la integridad del título sucesorio tiene establecida esta Dirección General.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11303.pdf>

- R. 18-7-2018.- R.P. Albacete Nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: LEGITIMACIÓN PARA INTERPONERLO. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN DE DESPACHO DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS.** Según la doctrina de este Centro Directivo, el ámbito de la representación a que se refiere el art. 39 RH está circunscrito a una mera actuación material -la presentación del documento en el Registro- pero no incluye la interposición del recurso contra la calificación registral que atribuya al título algún defecto, para lo cual el citado artículo 325 de la Ley Hipotecaria exige claramente que ha de ostentarse notoriamente o acreditarse en forma auténtica la representación legal o voluntaria de los interesados en el asiento. Y la referencia que en el apartado a) de este precepto legal se hace a «quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta [la inscripción], como transferente o por otro concepto» excluye claramente la legitimación de quien no ostente en nombre propio un verdadero interés jurídico sustantivo en la extensión del asiento. Del presente expediente no resulta que por parte de la registradora se haya efectuado un requerimiento de subsanación, ni que por tanto el mismo haya sido desatendido

por parte de la recurrente, por lo que inadmitir el recurso podría provocar indefensión de ésta. Dada la vigencia del asiento de presentación anterior al del documento cuya calificación ha motivado el presente recurso, lo procedente es aplazar o suspender la calificación de dicho documento mientras no se despache el título previamente presentado, como resulta implícitamente de lo dispuesto en los artículos 111, párrafo tercero, y 432.2.o del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria. Además, en este caso el título posterior (mandamiento de cancelación de cargas) en ningún caso puede despacharse sin que se inscriba el anterior (auto de adjudicación), como resulta de lo establecido en el artículo 133 de la Ley Hipotecaria.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11304.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Santa Lucía de Tirajana.- **HIPOTECA EN GARANTÍA DE UN PRÉSTAMO CONCEDIDO POR PRESTAMISTA PROFESIONAL NO ENTIDAD FINANCIERA: CALIFICACIÓN DE SUS CLÁUSULAS.** Como consideración previa debe tenerse en cuenta que, de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008 y 1 de agosto de 2014), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro en que debe inscribirse el negocio celebrado, también exclusivamente en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso, es o no ajustada a Derecho tanto formal como sustantivamente; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura. Existen dos tipos de cláusulas abusivas a efectos de calificación registral: a) por un lado, aquellas estipulaciones respecto de las cuales la apreciación de la abusividad solo es posible considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, lo que exige la disponibilidad de unos medios probatorios de los que el registrador carece; y b) por otro lado, aquellas cláusulas que sean subsumibles en la llamada «lista negra» de los artículos 85 a 90 de la Ley de Defensa de los Consumidores, que al ser abusivas en todo caso podrán ser objeto de calificación registral con base en la nulidad «ope legis» de las mismas declarada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2013; así como aquellas cláusulas que vulneren normas específicas sobre la materia, como, por ejemplo, el artículo 114.3.o de la Ley Hipotecaria sobre intereses moratorios o el artículo 6 de la Ley 1/2013, sobre las cláusulas suelo. Además, el rechazo registral de estas cláusulas solo podrá tener lugar si su subsunción en los conceptos jurídicos legales puede hacerse de forma objetiva y debidamente fundamentada. Además, el registrador también debe velar por la transparencia de las cláusulas contractuales predispuestas, y rechazar la inscripción de aquellas cláusulas hipotecarias respecto de las cuales no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia, y la forma, normal o reforzada, que en cada caso el legislador haya elegido. Retenciones del importe del préstamo: coste de la intermediación y pagos a terceros. Es práctica frecuente en contratos de préstamos hipotecarios 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 no se puede hacer tacha alguna a esta retención ni a la cuantía de la misma siempre que los conceptos a que se refiere se encuentren debidamente identificados y guarden relación con las operaciones asociadas al préstamo —lo que concurre en este caso respecto de todos los conceptos—, no comprendiendo la retención de gastos por servicios no solicitados por el deudor, que resultarían contrarios a lo dispuesto en el artículo 89.4 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios»; a lo cual habría que añadir, en paralelo con la cláusula de imputación de gastos, que tampoco se opongan a una norma imperativa que los impute al prestamista, lo que resultaría contrario a lo dispuesto en el artículo 89.3 de la citada ley, y que la información precontractual suministrada contuviera la advertencia de que el préstamo hipotecario comprende otros costes, con relación de los mismos, los cuales que correrán, cuando proceda, por cuenta del prestatario. Como queda expuesto, en el presente supuesto se encuentran debidamente detallados en el contrato de préstamo, en la propia escritura y en la «Ficha de información personalizada —FIPER—» u oferta vinculante a ella incorporada, las distintas partidas y las cantidades que integran la retención. Respecto a los gastos de gestión la cifra retenida tiene la consideración de «provisión de fondos» (así costa en la oferta vinculante) sujeta a devolución en cuanto a la cuantía sobrante. Únicamente si se hubiera pactado la apropiación por el acreedor de las cantidades sobrantes se podría haber catalogado la cláusula como objetivamente abusiva por desequilibrio al amparo del artículo 87 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, ya que no se correspondería a una causa adecuada. En cuanto a la «comisión de intermediación», que asciende a la cifra alzada de 4.200 euros, no puede ser objeto de apreciación registral acerca de su abusividad ya que tal comisión constituye el precio o parte del objeto principal de un contrato suscrito por el deudor, distinto del contrato de préstamo hipotecario, respecto del que se han cumplido las normas de información precontractual, y cuya cuantía de la tarifa no plantea problemas de comprensibilidad. En relación con la presunta infracción, con esta retención, de la prohibición establecida en el artículo 22.3 de la Ley 2/2009, no debe confundirse la retención como medio de pago de la legal retribución de la empresa de intermediación independiente (número 2 de citado artículo 22), con la percepción por la misma de todo o parte del capital del préstamo para otros fines distintos, como por ejemplo al pago de una deuda anterior que tuviere con su actual cliente. En cuanto al concepto «pagos a terceros», el defecto también deber revocado porque responde a una orden de pagos del propio prestatario a la entidad acreedora (lo que equivale a la entrega), solicitando que se hiciera la transferencia de la referida cantidad de 1.200 euros, a otro acreedor que se identifica con su nombre y apellidos. Según las sentencias del Tribunal Supremo, Sala Civil, de 23 de diciembre de 2015 y de 15 de marzo de 2018 (números 147 y 148) son nulas por abusivas aquellas cláusulas que atribuyan, indiscriminadamente y sin distinción, el pago de todos los gastos e impuestos de las escrituras de un préstamo hipotecario al prestatario. En lo que afecta al pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en los préstamos hipotecarios habrá que estar lo señalado por las citadas Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 2018, que aplica las normas recogidas en la Ley y el Reglamento del Impuesto. En cuanto a los gastos de tasación, notaría, Registro de la Propiedad y gestión: a) cada tipo de gasto debe imputarse a aquella parte del contrato a la que se le asigne una disposición legal; b) a falta de asignación legal los gastos corren a cargo de aquella parte que estuviera interesado en el servicio que se remunera, y c) que, en caso de que ambas partes estuvieran interesadas, cabe una distribución equitativa de los gastos de ese tipo. Respecto al gasto de tasación, cabe afirmar que en esta materia ambas partes contratantes tienen interés y a ambas beneficia la realización de esa tasación pericial previa. La solicitud de un préstamo hipotecario lleva implícita, en el mercado del crédito hipotecario, la necesidad legal de tasar la finca que se ofrece en garantía o cuya adquisición se pretenda financiar y, en consecuencia, una solicitud implícita de la misma, por lo que su repercusión en el deudor no debería suscitar dudas

de legalidad y así parece deducirse de la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015. La privación al consumidor del derecho a presentar su propia tasación sí vulneraría el artículo 86 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, de forma que la cláusula que así lo establezca será abusiva por limitar o privar al consumidor de sus derechos reconocidos por las normas dispositivas o imperativas. En relación con los gastos de notaría, se puede concluir, en la misma línea que las citadas Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 2018 que, en principio, salvo que se pruebe que el banco ha impuesto al deudor un notario determinado (lo que no es lo mismo que el ofrecimiento a firmar en una notaría), se acredite que ha sido el banco quien ha requerido directamente la función notarial (lo que como lo anterior habrá de hacerse en sede judicial) o hubiera un acuerdo para distribución de estos gastos; el pago del concepto de escritura matriz corresponde al prestatario; mientras que, respecto de las copias autorizadas, habrá que considerar sujeto pasivo a quien las solicite, siendo lo habitual que la copia autorizada que se expide por defecto tenga como finalidad servir de título ejecutivo (artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) a favor de la entidad de crédito, por lo que ésta será la obligada al pago. Respecto a los gastos registrales, cabe concluir, con las mismas salvedades antes expresadas para los gastos notariales respecto del objeto de la norma, que la minuta del Registro de la Propiedad debe ser pagada, como regla, por el prestamista, dado que a su favor se inscribe la hipoteca (el préstamo como tal no es objeto de inscripción, sino únicamente en cuanto sirve para determinar una parte del contenido de la hipoteca: la obligación garantizada), si bien, algunos gastos registrales accesorios referentes a la publicidad registral, serán de cargo del prestatario si él la hubiere solicitado. Por último, en cuanto a los gastos de gestoría, se trata de una labor que constituye un servicio accesorio y, como tal, la retribución de sus actuaciones correrá a cargo de aquella parte que hubiere solicitado y estuviera interesado en el tramitación a retribuir; por lo que, de conformidad con lo anteriormente expuesto, el obligado al pago será el consumidor, cuando se trate de la tramitación de la liquidación del impuesto de actos jurídicos documentados, y el obligado al pago será el prestamista cuando se trate de la tramitación de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad. Es evidente que a la entidad de crédito le interesa la intervención de una gestoría de su confianza para asegurar la debida inscripción de la hipoteca, pero, al desconocer el registrador si ha habido una auténtica imposición de la misma al consumidor o un consentimiento del prestatario, a estos efectos debe considerarse ajustado a derecho la imputación contractual de los gastos de gestoría de forma equitativa, en los términos que se han expresado, es decir, en función del interés que la gestoría satisfaga en cada actuación. En el presente caso se hace constar expresamente que la cláusula de imputación de gastos ha sido objeto de negociación entre ambas partes, lo que de ser cierto legitimaría este pacto de imputación de gastos y las retenciones verificadas, al haber desaparecido el desequilibrio relevante del consumidor. Como regla, al constituir el interés ordinario o remuneratorio un elemento esencial del contrato de préstamo hipotecario oneroso (ese carácter tiene el bancario), ya que determina la cuantía de la contraprestación del préstamo que es el objeto principal del contrato de préstamo oneroso, queda al margen tanto de la calificación registral como de la ponderación judicial, por corresponder a la iniciativa empresarial la fijación del interés al que presta el dinero y diseñar la oferta comercial dentro de los límites fijados por el legislador. El control de los intereses ordinarios queda circunscrito, en consecuencia, añaden dichas resoluciones, al ámbito de las normas de la Ley de Represión de la Usura de 23 de julio de 1908, que como tal también queda al margen de la calificación registral al exigir su apreciación la ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, para poder determinar que el prestatario ha aceptado el tipo de interés por las circunstancias de angustia en que se encuentra, lo que tampoco cabe extraer de las afirmaciones del registrador calificante. No obstante, afirma el Tribunal Supremo que «el hecho de que una cláusula sea definitiva del objeto principal no elimina totalmente la posibilidad de controlar si su contenido es abusivo», sino que tal cláusula se encuentra sujeta a un doble control, el control de incorporación o de información previa ajustada a la normativa según el artículo 7.1 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y la Orden EHA 2899/2011, y el control de transparencia, cognoscibilidad o comprensibilidad real— que exige que la cláusula se encuentre redactada de manera clara y comprensible como exigen los artículos 4.2 de la Directiva 93/13/CEE y 80.1 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Ambos filtros quedan satisfechos por la cláusula objeto de calificación. En todo caso, la comparativa debe hacerse respecto del tipo de interés habitual en ese otro mercado de préstamos, al que las personas y las empresas tiene que acudir cuando las entidades de crédito, una vez analizada su solvencia, de acuerdo con los parámetros fijados por la normativa de la Unión Europea, rechazan su concesión por razón del riesgo de la operación, toda vez que el valor de la garantía no puede ser el factor determinante de la concesión del préstamo, sino la solvencia del prestatario. Tampoco se considera que el argumento complementario de esa desproporción entre el importe del préstamo y la tasación de la finca hipotecada aporte nada en favor de la calificación registral del carácter abusivo o usurario de los intereses remuneratorios porque, en primer lugar, el valor de la garantía es indiferente a efectos jurídicos con relación al importe del préstamo u obligación garantizada. El mero hecho que la adquisición de la vivienda que se hipoteca sea anterior al préstamo actual que se pretende inscribir no excluye per se la posibilidad de que ese préstamo actual pudiera tener la finalidad que exige el párrafo tercero del artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, en el expediente que da lugar a la presente resolución resulta, de los datos del historial registral de la finca hipotecada, que la vivienda fue adquirida el día 27 de diciembre 2001 y que se encuentra gravada con una hipoteca a favor de otra entidad, cuya fecha final de vencimiento fue el 9 de febrero de 2014, sin que conste nota marginal alguna indicativa de haberse promovido su ejecución. A su vez, en el apartado de cargas de la escritura de préstamo hipotecario consta la manifestación de que tal hipoteca se encuentra cancelada económicamente, si bien pendiente de cancelación registral, por lo que no parece que nos encontremos ante uno de los supuestos subsumibles en el citado artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, dado que, como se ha venido exponiendo, este préstamo se encuentra sujeto a la normativa de protección de los consumidores, sí sería aplicable a los intereses moratorios la jurisprudencia del Tribunal Supremo (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2016) que limita los mismos, en términos objetivos de abusividad, a dos puntos por encima de los intereses remuneratorios pactados. Pero esta limitación, aparte de no haber sido alegada en la nota de calificación, se respeta en el presente contrato ya que el interés moratorio máximo posible ascendería al 17% anual.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11305.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Villacarrillo.- **PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIFICAD DE LA FINCA.** Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquél procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la

correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca. El procedimiento del art. 199 LH 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. En el presente caso, las dudas del registrador, manifestadas antes de la tramitación del procedimiento, se refieren a que la finca procede por segregación de otra anteriormente inscrita y a la posibilidad de invasión del dominio público por hallarse una de las parcelas catastrales que parcialmente se afirma corresponde con la finca «en investigación, artículo 47 Ley 33/2003», según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título. En el presente caso, resulta evidente la variación sustancial que se produce en la descripción de la finca, pasando a estar ahora configurada por la existencia del arroyo que la atraviesa de norte a sur y por la existencia de un lindero, ahora fijo por el este, cuando de la descripción literaria resultaba ser un lindero personal. De la representación gráfica aportada resulta que la finca está constituida por tres suertes o porciones, delimitadas por el curso del arroyo. Ello daría lugar a una finca discontinua sin que del Registro resulte tal circunstancia, sin duda relevante para valorar la correspondencia de la finca. Además, los linderos expresados en el Registro no se corresponden con los que resultan del Catastro. En el supuesto de hecho de este expediente resulta evidente la alteración de la línea poligonal de delimitación de la finca, como advierte el registrador en su calificación, dada la alteración de linderos y el pasar a configurarse la finca como discontinua, lo que unido a la desproporción en la variación de superficie conduce a considerar fundadas las dudas expuestas por el registrador acerca de que con la inscripción de la representación gráfica solicitada pudiera encubrirse la existencia de negocios traslativos no formalizados debidamente y que tampoco han tenido acceso al Registro.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11306.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Alcázar de San Juan N° 1.- **PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que 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 a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria; b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles; c) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio; e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación, al identificar y exponer detalladamente las circunstancias de hecho que le llevan a concluir que la representación gráfica que pretende inscribirse puede coincidir, siquiera parcialmente, con otra finca inmatriculada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11307.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Nules N° 1.- **DOMINIO PÚBLICO: VÍAS PECUARIAS.** Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 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 pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. En lo que concierne al dominio público a que se refiere este expediente, las vías pecuarias son bienes de dominio público y por ello inalienables, imprescriptibles e inembargables cuya propiedad siempre corresponde a la Comunidad Autónoma. Así lo proclama el artículo 2 de Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. En el caso de este expediente, a la vista de los datos resultantes de la aplicación auxiliar, de los que resulta que la parcela catastral que en el título se dice corresponder con la finca puede invadir una vía pecuaria, el registrador procede a notificar a la Administración correspondiente, la cual responde en sentido afirmativo que la parcela está afectada por la vía pecuaria. Tal circunstancia, en principio, debería ser determinante de la desestimación del recurso, considerando la doctrina expuesta de esta Dirección General sobre la protección del dominio público. Sin embargo, las particulares circunstancias concurrentes en este caso, unido a la falta de deslinde de la vía pecuaria conducen a la estimación del recurso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11308.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Sevilla N° 10.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: BASE GRÁFICA DE LOS ELEMENTOS INDEPENDIENTES.** Como ya señaló la Resolución de esta Dirección General de 22 de julio de 2016, conforme a los artículos 9.b) y 199 Ley Hipotecaria no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado. Dicha inscripción de representación gráfica de los elementos individuales del régimen de propiedad horizontal sólo se contempla en la Ley Hipotecaria en los casos de inscripción de una obra nueva, en los que tal representación se integre junto con la de todos los elementos del régimen en el libro del edificio, según prevé el artículo 202 de la Ley Hipotecaria in fine. La rectificación del título constitutivo de la propiedad horizontal por existir errores o inexactitudes en el mismo queda sujeta a la normativa contenida en la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto es una modalidad de modificación del título constitutivo, por lo que se precisa acuerdo previo de la junta de propietarios que la acuerde. En el caso que nos ocupa, no concurriendo más que el consentimiento del titular registral de uno de los elementos afectados, pero no de los titulares de las fincas colindantes afectadas ni constado la autorización de la junta de propietarios del edificio en régimen de propiedad horizontal a la rectificación practicada -ni siquiera la constatación por su parte de que no afecta a elementos comunes-, el recurso ha de ser desestimado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11309.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Cangas de Onís.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: ORDEN DE DESPACHO DE LOS TÍTULOS. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.** 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. Es doctrina de este Centro Directivo que una interpretación teológica del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que exige en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular, lleva a la conclusión de que, si coincide, la certificación catastral, con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues lo contrario significaría, como dice el recurrente, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación. De igual modo, como ha señalado la Resolución de 8 de junio de 2016, es posible prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro. Actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente. El defecto de la omisión de la superficie no puede mantenerse en este caso respecto a las fincas que no están inmatriculadas y que omiten su superficie conforme al sistema métrico decimal, ya que, según se ha expuesto, la inmatriculación accederá al Registro simultáneamente con la agrupación y, en cuanto a la finca resultante de la misma sí consta determinada tal superficie, que será la que, en definitiva, constará en el folio real de la finca, cumpliendo con lo prescrito en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. «Vistos»), «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». Es por ello que no manifestando otras dudas justificadas de identidad que impidan la inmatriculación de las fincas, el defecto, tal y como se formula, no puede mantenerse.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11310.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Quintanar de la Orden.- **RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN EN LOS CASOS DE CALIFICACIONES SUCESIVAS. EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: CITACIÓN DE COLINDANTES. IGLESIA CATÓLICA: PERSONALIDAD JURÍDICA.** El recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de éste junto con otro. Diversamente en caso de que junto con el título inicialmente calificado se haya presentado otro u otros complementarios o subsanatorios que, a juicio del registrador, carezcan de virtualidad para remover el obstáculo señalado en la anterior calificación o adolezcan, a su vez, de otros defectos, procede resolver la impugnación planteada en el recurso interpuesto contra la nueva nota de calificación que rechaza la subsanación. La doctrina reseñada anteriormente se aplica exclusivamente a los supuestos en que la nueva presentación del título tiene lugar durante la vigencia del asiento del Diario causado por la presentación inicial del título que dio lugar a la calificación inicial, siendo doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 21 de abril y 22 de julio de 2005, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008) que, una vez caducado el asiento de presentación, esa firmeza no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación (*vid.* artículo 108 del Reglamento Hipotecario), nueva calificación que puede ser idéntica o diferir de la anterior. No pueden por tanto tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación. En el caso de este expediente, el auto objeto de calificación señala que se ha procedido a la notificación de determinados colindantes, omitiendo en tal mención la enumeración de los concretos colindantes notificados, sin referirse, por tanto, a las Administraciones públicas titulares de la carretera y de la vía pecuaria señaladas por el registrador, bienes de dominio público con los que lindan dos de las fincas cuya inmatriculación se pretende (las descritas en segundo y tercer lugar, que corresponden a las parcelas 200 y 205), según resulta tanto de las certificaciones catastrales aportadas con el auto como de las bases gráficas del Registro. Por ello, es preciso que se exprese en el documento judicial que se ha procedido a la notificación a dichos colindantes. Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 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 pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Dentro de las entidades religiosas de la Iglesia Católica, las circunscripciones territoriales (tal es el caso de las parroquias y obispos) no están sujetas al trámite de la inscripción en el Registro de Entidades Religiosas, ya que gozan «ope legis» de personalidad jurídica en cuanto la tengan canónica. En el caso del presente expediente, el recurrente alega que la entidad promotora del expediente de dominio, «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia», es una entidad dependiente orgánicamente de «Cáritas Diocesana de Valencia», la cual sí se encuentra inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia «puesto que es la única que puede estarlo, dado que Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia es un ente dependiente de la misma a efectos eclesiásticos», alegación que apoya en tres documentos que aporta junto con el escrito del recurso. Nuevamente ha de reiterarse la doctrina de este Centro Directivo sobre la inviabilidad de revisar la calificación de los registradores en el seno del procedimiento del recurso sobre la base de documentos aportados junto con el propio recurso y no presentados en el momento de la calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Pero es que, en el presente caso, la documentación aportada con el recurso lejos de apoyar la tesis del recurrente la desvirtúa, pues bien a las claras pone de manifiesto dicha documentación que la entidad «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia» no goza por sí de personalidad jurídica, sino que, como afirma el propio recurrente, es un ente dependiente de «Cáritas Diocesana de Valencia», cuyas funciones desarrolla en el ámbito de la parroquia a la que está adscrita. Por tanto, la inscripción podría practicarse bien a favor de la concreta Parroquia a que se encuentra adscrita «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia», bien a favor de «Cáritas Diocesana de Valencia».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11311.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Oviedo N° 2.- **COTITULARIDAD DE UNA FINCA: ART. 54 RH.** La subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra

la calificación del registrador. El artículo 54.1 del Reglamento Hipotecario, en aras a la necesaria claridad que impone las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, establece que en las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho se precise la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente. El recurrente afirma estar de acuerdo con esta exigencia de nuestra legislación hipotecaria si bien entiende que es una exigencia aplicable a la redacción del asiento registral y no del título inscribible. Tal posición no es conforme con la doctrina de este Centro Directivo. El supuesto de hecho de este expediente se produce la disolución del condominio en virtud de la segregación dos fincas (la segregada y el resto de la matriz), adjudicándose la primera de ellas por mitades indivisas a dos de los cuatro comuneros, con separación de los mismos de la comunidad. Nada se dice en el título, sin embargo, respecto del resto de la finca matriz, siendo así que sobre la misma lógicamente deberá operar una mutación de su titularidad al variar la base subjetiva de la comunidad en virtud de la «separación» de los dos comuneros adjudicatarios de la finca segregada. No existiendo, pues, disposición de «ius cogens» o de «ius dispositivum» que establezca, ya sea imperativamente ya en defecto de pacto, que en un supuesto como el del presente expediente la adjudicación de la finca resto deba hacerse o entenderse hecha necesariamente por mitades indivisas al margen de la voluntad de los interesados (en virtud de una expansión automática o forzosa de las cuotas), es preciso integrar o completar el título calificado –como así se ha hecho en el título subsanatorio presentado– dando cumplimiento a la exigencia de la determinación precisa de las cuotas indivisas (iguales o desiguales) correspondientes a cada uno de los cotitulares, conforme a lo exigido por el artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11312.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Santa Fe Nº 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: USUFRUCTO SOBRE EL DERECHO DE USO EXCLUSIVO DE LA TERRAZA DEL EDIFICIO.** El régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo —es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente— y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio. Ahora bien, es igualmente cierto, como ha señalado en varias ocasiones este Centro Directivo (Resoluciones de 31 de marzo de 2005, 5 de julio de 2016 y 17 de enero de 2018), que tanto la doctrina como la jurisprudencia han venido reconociendo el hecho de que ciertos elementos comunes no agotan toda su potencialidad en la finalidad que desempeñan, sino que, sin perjudicar la misma, pueden ser de uso exclusivo del propietario de algún elemento privativo. En este sentido, como ha señalado la doctrina, hay una sutil pero ampliamente compartida distinción entre el concepto de terraza y el concepto cubierta del edificio. La cubierta como elemento necesario de parcelación cúbica o delimitación del vuelo o espacio edificado es siempre elemento común por naturaleza. Sin embargo, las terrazas como zona pisable (o «visitable» como se dice en el título calificado), no son elemento común por naturaleza. Por ello, como puso de manifiesto este Centro Directivo en su Resolución de 25 de noviembre de 1992, aquellos derechos sobre servicios o usos singulares del inmueble, como el de instalar en la terraza carteles publicitarios, luminosos, o de cualquier otro tipo, como las instalaciones de telecomunicaciones a que se refiere este expediente, que con el consentimiento unánime de los propietarios pueden establecerse en favor de cualquier sujeto como derecho real de servidumbre personal, u otra modalidad de derecho de goce, no están sujetos a limitaciones distintas cuando en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal se configuran como un derecho anejo al de propiedad sobre determinado elemento privativo sometido a tal régimen. Por ello, como puso de manifiesto este Centro Directivo en su Resolución de 25 de noviembre de 1992, aquellos derechos sobre servicios o usos singulares del inmueble, como el de instalar en la terraza carteles publicitarios, luminosos, o de cualquier otro tipo, como las instalaciones de telecomunicaciones a que se refiere este expediente, que con el consentimiento unánime de los propietarios pueden establecerse en favor de cualquier sujeto como derecho real de servidumbre personal, u otra modalidad de derecho de goce, no están sujetos a limitaciones distintas cuando en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal se configuran como un derecho anejo al de propiedad sobre determinado elemento privativo sometido a tal régimen. En el supuesto de hecho de este expediente, la azotea o terraza tiene la consideración de elemento común del edificio (no se ha producido la desafectación y en el título constitutivo no se le atribuye carácter privativo), si bien está sujeto al derecho de uso exclusivo atribuido en el mismo título constitutivo a los titulares de dos de los elementos privativos del inmueble. Por ello, es requisito imprescindible el consentimiento de estos titulares del derecho de uso exclusivo de la azotea, al resultar directamente afectados por la constitución del derecho de usufructo. En este caso, los titulares de las viviendas que integran los elementos privativos dos y tres de la propiedad horizontal quedan directamente afectados, al ser restringido el derecho de uso que se les atribuyó con carácter exclusivo en el título constitutivo, y que como tal consta inscrito a su favor, siendo por ende necesario que conste su consentimiento expreso, o resolución judicial que declare la alteración del derecho de uso exclusivo, sin que baste el consentimiento presunto previsto por el artículo 17.8 de la Ley sobre propiedad horizontal. Como ha destacado la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resolución de 21 de diciembre de 2011), el usufructo sobre derechos es una figura claramente admitida por nuestro ordenamiento, pues además de ser la solución más congruente con el principio de la libre transmisibilidad de los bienes y derechos (cfr. artículo 1112 del Código Civil), cuenta con el refrendo explícito del artículo 469 del Código Civil. Este precepto admite expresamente el usufructo de derechos, de todo tipo de derechos, siempre que no sean personalísimos e intransferibles, requisitos ambos que concurren en el derecho de uso exclusivo de la terraza en los términos que han sido ampliamente analizados «supra».

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11313.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Martorell Nº 1.- **BIENES DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS: CANCELACIÓN DEL DOMINIO A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN.** Corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley. Esta doctrina no supone desconocer que a la calificación de los actos y documentos administrativos, de modo coherente con su presunción de validez y eficacia –artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas– y la propia potestad administrativa de autotutela, con el alcance al que se refiere el artículo 99 del

Reglamento Hipotecario, se le aplican también los efectos que señala el artículo 101 del Reglamento Hipotecario. De la anterior relación de antecedentes de hecho se desprende que tanto la registradora como la Administración recurrente coinciden en la idea de que no procede la cancelación de los derechos de censo inscritos en virtud de título hereditario a favor de diversos titulares registrales, premisa que la Administración titular del dominio directo de la finca objeto del debate acepta a la vista de los argumentos aducidos en la primera calificación, lo que da lugar a una modificación en el «petitum» de su segunda solicitud de cancelación (la que genera la calificación objeto del recurso) que se limita a postular la cancelación exclusivamente de la inscripción 8.a de dominio a favor del Estado, excluyendo de tal solicitud el resto del historial registral, a diferencia de lo que se pedía en la primera solicitud que era la cancelación de la finca registral como tal, es decir, de su completo historial registral. Es evidente que los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos o, añadimos ahora, habiendo intervenido o bien no han consentido o bien en el procedimiento han resultado desestimadas todas las pretensiones ejercitadas contra los mismos. Como ha señalado este centro directivo en su Resolución de 8 de mayo de 2018, la nulidad judicialmente declarada de la titularidad dominical inscrita debería llevar a la cancelación de la titularidad dominical reflejada en dicha inscripción sin formal desinmatriculación de la finca, para lo cual resulta precisa la previa aportación del título dominical a favor de los titulares civiles de la finca, sin cuya inscripción no cabe mantener la inscripción soporte de los derechos reales limitados y otros gravámenes inscritos o anotados. Es cierto que a efectos de inmatriculación en el Registro, el art. 377 del Reglamento Hipotecario presupone la asunción de la teoría de la desmembración del dominio directo y útil, si bien en la doctrina moderna hay una amplia corriente favorable a la consideración de que el verdadero dueño es el titular del denominado «dominio útil», siendo el censalista, o «dueño directo», titular de un derecho real en cosa ajena, y concretamente titular del derecho real de censo. Es más, incluso asumiendo la perspectiva del derecho de censo como una desmembración del dominio (perspectiva que no es la aplicable a este caso por razón de la legislación aplicable) la inferencia que el recurrente extrae de la posible inmatriculación separada del dominio directo y útil consistente en su posible cancelación separada e independiente, no se acomoda al supuesto de hecho de la concreta causa de extinción del dominio útil alegada «in casu» consistente en la desaparición o pérdida de la finca por imposibilidad de localizarla. Considera igualmente la Administración recurrente que dicha cancelación del dominio a favor del Estado no perjudica a los titulares del derecho de censo, por lo que estima no procedente el consentimiento de los mismos (ni necesaria la redención del censo). Pero esta afirmación no puede compartirse pues la causa alegada para la cancelación es la pérdida o desaparición de la finca.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11314.pdf>

- R. 20-7-2018.- R.P. El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.- **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.

- R. 20-7-2018.- R.P. Gandía Nº 2.- **PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. En todo caso, en este procedimiento 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. Estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios. Es doctrina consolidada de esta Dirección General que, a raíz de la reforma operada por la Ley 13/2015 se han habilitado procedimientos específicos para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del 10% de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos. En el presente caso, aunque se haya incorporado al título un levantamiento topográfico del que resulta una superficie diferente de la consignada en la certificación catastral, la solicitud expresa de inscripción de la representación gráfica catastral, no deja dudas en cuanto a cuál es la superficie cuya constancia tabular se solicita y la representación gráfica cuya inscripción se pretende. Finalmente, en cuanto a la posibilidad de invasión de una senda, procede afirmar aquí que es doctrina reiterada y consolidada que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito. En caso de dudas de invasión del dominio público resulta, por tanto, esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11317.pdf>

- R. 20-7-2018.- R.P. Huete.- **CONCURSO DE ACREEDORES: HIPOTECA EN GARANTÍA DE UN CRÉDITO QUE NO CONSTA EN EL CONCURSO.** Los antecedentes expuestos no permiten conocer cuál ha sido el supuesto de hecho, es decir, si el crédito garantizado con hipoteca sobre la finca se había extinguido a la fecha de celebración de la subasta o si, por el contrario, dicho crédito, hubiera sido o no reconocido en el concurso de acreedores, continuaba existiendo. Si la extinción del crédito garantizado con hipoteca se ha producido antes o durante la tramitación del concurso de acreedores, podría explicar que el administrador concursal haya sacado a subasta la finca hipotecada haciendo constar que se trataba de una finca libre de cargas. Pero el principio de publicidad, característico del sistema hipotecario español, tiene como consecuencia que, si bien en la relación entre acreedor y deudor, la hipoteca se extingue por las causas propias del Derecho civil, la hipoteca subsiste formalmente frente a terceros mientras no se cancele en el Registro. El segundo caso por considerar –que es el único al que parece referirse la calificación negativa– es que no se hubiera reflejado la existencia del derecho real de garantía, a pesar de existir, en los documentos confeccionados por el administrador concursal. En el sistema concursal español, la regla general en materia de reconocimiento de los créditos concursales es la solicitud del acreedor. Ahora bien, el hecho de que un bien o derecho de la masa activa no figure como gravado con prenda o hipoteca a pesar de existir esa garantía real no significa que el derecho real se extinga. Estando inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad, el registrador, en su calificación, no puede revisar el fondo de la resolución judicial, esto es, el registrador no puede calificar sobre la procedencia de la adjudicación pero sí puede y debe comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares del acreedor hipotecario cuando ese mandamiento ordena la cancelación del derecho real de garantía.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11318.pdf>

- R. 20-7-2018.- R.P. Alicante Nº 5.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.** Conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre las resoluciones judiciales, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española y 100 del RH). En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial. Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia. En el presente caso debe tenerse en cuenta: a) que el Juzgado intentó primero la notificación en el domicilio fijado en la inscripción de hipoteca como referencia para realizar notificaciones y requerimientos; b) que, ante la imposibilidad de complementar dicho trámite en ese domicilio, llevó a cabo diferentes averiguaciones para identificar a posibles herederos del causante; y, c) que fruto de dichas diligencias se requirió sucesivamente a dos primas del finado que comparecieron en el proceso y renunciaron a la herencia. Todas estas circunstancias conducen a entender, conforme a la mencionada doctrina de este Centro Directivo, que ha habido posibilidad suficiente de intervención en defensa de los intereses de la herencia yacente, quedando descartada la indefensión que justificaría la denegación de acceso al Registro del decreto y mandamiento calificados. Debe, por tanto, estimarse el recurso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11319.pdf>

- R. 20-7-2018.- R.P. Madrid Nº 14.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD: EFECTOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE QUE EL PROCEDIMIENTO SE DIRIJA CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.** Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencia relacionada en el «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. 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 revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. 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 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». Plantea la recurrente que todos los titulares registrales que, según la nota de calificación, no ha sido demandados, en realidad no pudieron serlo porque inscribieron sus respectivos derechos con posterioridad a la fecha en que se dictó la sentencia cuya inscripción ahora se pretende. Debe recordarse a este respecto que, como ha señalado este Centro Directivo en numerosas ocasiones, uno de los principios esenciales de nuestro sistema registral es el principio de prioridad. En consecuencia, aquellas personas que han inscrito sus derechos en el Registro no pueden verse afectadas por una sentencia judicial dictada en un procedimiento en el que no han sido parte, aunque dicha sentencia sea de fecha anterior a la de su inscripción. Alega igualmente la parte recurrente que, dado que esos nuevos titulares registrales que no ha sido demandados han adquirido sus correspondientes participaciones indivisas de la finca por título de herencia, y que los respectivos causantes de dichas herencias sí que fueron demandados en su momento, deben asumir como herederos que son las consecuencias de un proceso en el que intervinieron dichos causantes. Si el fallecimiento de uno de los titulares registrales se produce durante la tramitación del proceso, el artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé los pasos que han de darse para que se produzca la necesaria sucesión procesal de sus herederos. Y si, por el contrario, dicho fallecimiento tiene lugar después de la finalización del proceso judicial, entrarán en juego los principios registrales que determinan los efectos de la inscripción. Piénsese que en el presente caso ningún problema habría habido para la inscripción si la sentencia, dictada el 16 de octubre de 2012, se hubiera presentado de inmediato en el Registro, o, al menos, se hubiera mantenido vigente mediante sucesivas prórogas (artículo 86 de la Ley Hipotecaria) la anotación preventiva de demanda que se practicó al inicio del proceso.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11320.pdf>

- R. 20-7-2018.- R.P. Priego de Córdoba.- **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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11321.pdf>

- R. 20-7-2018.- R.P. Villacarrillo.- **PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que 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 a que se encubriese un negocio traslativo u

operaciones de modificación de entidad hipotecaria; b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles; c) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio; e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. En cuanto a la solicitud del recurrente de acceder al contenido de las alegaciones, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto. Como ya se indicó en las resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 21 de mayo de 2018, 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. 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 en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados. En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11322.pdf>

- R. 20-7-2018.- R.P. Santa Pola Nº 2.- **HIPOTECA: INTERÉS VARIABLE A TIPO CERO.** La cuestión que se plantea en el recurso consiste en determinar si en los préstamos hipotecarios a interés variable en que se pacte que la parte deudora nunca podrá beneficiarse de descensos a intereses negativos, es decir, que no podrá recibir importe alguno como en tales supuestos, es precisa la confección de la expresión manuscrita por parte del deudor de comprender los riesgos que asume en presencia de dicha cláusula, a que se refiere el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, siempre que se den, como ocurre en el presente caso, los presupuestos de aplicación de la misma. Cuestión distinta, por tanto, a la del control de contenido o abusividad es la relativa a la transparencia de las cláusulas contractuales. Sobre tal extremo el registrador, como señala la Resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2013, no sólo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia. Así, frente a la opinión del notario recurrente, que defiende una interpretación restrictiva del indicado artículo, debe prevalecer una interpretación extensiva pro-consumidor en coherencia con la finalidad legal de favorecer respectivamente la información, comprensibilidad y la protección de los usuarios de servicios financieros (vid. Resolución de 29 de septiembre de 2014). La alegación por el notario recurrente de que la cláusula discutida, no constituye una cláusula suelo del cero por ciento sino una cláusula aclaratoria de la naturaleza del contrato de préstamo que se firma, ya que aunque no existiera, éste no podría generar intereses negativos porque en tal caso vería alterada su naturaleza jurídica y, por tanto, esta aclaración no puede provocar la exigencia de la constancia de la expresión manuscrita, tampoco puede admitirse. Por todo lo cual, concurriendo todos los presupuestos de aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013 como son haberse hipotecado una vivienda, ser un profesional el prestamista y una persona física el prestatario, y constatarse una limitación a la baja de la variabilidad del tipo de interés pactada, aunque sea por la vía del no devengo, sin concurrir un límite equivalente de variabilidad al alza; esta Dirección General mantiene la necesidad de la expresión manuscrita. La afirmación acerca de que la cláusula debatida no constituye una auténtica cláusula suelo y que, por tanto, la literalidad del artículo 6 excluirá el requisito a que se viene haciendo referencia, tampoco merece una consideración favorable porque, aun siendo correcto que tal estipulación no constituye propiamente una cláusula suelo, independientemente que la aplicación del principio general antes enunciado de la interpretación pro consumidor de las normas que regulan las condiciones generales de la contratación y la protección de los consumidores conduciría a su asimilación; lo cierto es que dicho artículo y sus concordantes no tienen como ámbito de aplicación las cláusulas suelo estrictamente consideradas sino todas aquellas, del tipo que sean, que limiten de alguna forma la variabilidad de los intereses, entre las cuales se encuadra la que es objeto de este expediente que excluye el devengo de intereses cuando los mismos puedan ser negativos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11323.pdf>

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

- R. 25-7-2018.- R.P. Vitoria Nº 5.- **OPCIÓN DE COMPRA: POSIBILIDAD DE COMPRA POR MITADES INDIVISAS POR OPCIÓN GANANCIAL.** Se trata de «una escritura de ejercicio de opción de compra con adquisición de un local por mitades indivisas por quienes en el momento de la constitución de dicha opción de compra estaban casados en régimen de gananciales, si bien en el momento del ejercicio de la opción estaban divorciados». La registradora entiende que, inscrita la opción con carácter ganancial, es precisa su previa adjudicación en liquidación, siquiera sea parcial, de la sociedad de gananciales. Pero dice la Dirección que «esa manifestación expresa de los partícipes [de adquisición por mitades indivisas] comporta una implícita liquidación material respecto del bien en cuestión mediante un desplazamiento patrimonial cuya causa comercial es, como apunta el recurrente, la liquidación de la masa ganancial». La Dirección entra en varias consideraciones sobre la naturaleza de los bienes gananciales y los elementos que la determinan; pero no cabe duda de que lo decisivo es la voluntad de los cónyuges; si se hubiese tratado de una opción de venta, el vendedor no hubiese podido reclamar judicialmente la compra por mitades indivisas, sino como bien ganancial o posganancial, dejando a los cónyuges divorciados o a sus herederos la liquidación concreta. Y todo ello, como advierte la Dirección, «sin perjuicio de las compensaciones que procedan entre ambos cónyuges por las diferencias entre el importe satisfecho por cada uno con dinero de su exclusiva propiedad del precio del arrendamiento financiero y del valor residual –como expresamente disponen en la escritura calificada– sino también sin perjuicio del crédito que surge a favor de la comunidad posganancial por el importe actualizado de los fondos comunes empleados». R. 25.07.2018 (Notario Fernando Ramos Alcázar contra Registro de la Propiedad de Vitoria-5) (BOE 04.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11199.pdf>

- R. 25-7-2018.- R.P. Bande.- **INMATRICULACIÓN: CABE ACREDITAR LA ADQUISICIÓN ANTERIOR EN UN AÑO POR UN TÍTULO DE MENOR ANTIGÜEDAD.** Se plantea la inmatriculación

de una finca por el sistema del doble título del art. 205 LH: una escritura de compraventa, acompañada del título de adquisición de los vendedores, que es una escritura de herencia otorgada dos meses antes pero de causantes fallecidos unos años antes. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 19.11.2015, R. 04.05.2016 y R. 27.06.2016. Ver la primera de las resoluciones citadas y su comentario. R. 25.07.2018 (Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de Bande) (BOE 04.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11200.pdf>

- R. 25-7-2018.- R.P. Cáceres N° 1.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA MODIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE UN ELEMENTO PRIVATIVO REQUIERE ACUERDO UNÁNIME DE LA JUNTA.** En instancia privada se pidió la rectificación de la descripción de una finca y sus anejos, elemento privativo de una propiedad horizontal, en cuanto al número de dormitorios y de terrazas y constancia de los linderos de la parte aneja. La registradora considera necesaria una escritura pública que recoja el acuerdo unánime de la junta. La Dirección confirma ese criterio: reitera la doctrina sobre la diferencia entre los conceptos de inexactitud registral y error (ver R. 13.07.2009 y R. 13.10.2009), y si ha habido error en cuanto al número de dormitorios y terrazas, «no es suficiente la mera solicitud del interesado al no resultar de tal instancia la discordancia padecida y ser inexcusable la aportación de la escritura que fue objeto de inscripción inicial»; en cuanto a la constancia de los linderos y descripción de los anejos, «se trata de una operación que supone la alteración del título constitutivo, por lo que la rectificación pretendida deberá ser consentida por la comunidad por unanimidad (art. 17.6 LPH), [...] dadas las consecuencias que la descripción de los diferentes anejos comportan respecto de los demás titulares y que supone una alteración del título constitutivo». R. 25.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cáceres-1) (BOE 04.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11201.pdf>

- R. 25-7-2018.- R.P. Mataró N° 4.- **ACTOS INSCRIBIBLES: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL MERO RECONOCIMIENTO DE DOMINIO. REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DEBE REFERIRSE AL NEGOCIO JURÍDICO QUE SE FORMALIZA.** 1. Reconocimiento de dominio.- La entidad A vendió una finca a B; la compraventa se declaró resuelta por sentencia, con la consiguiente restitución de la finca a la vendedora; ahora esta manifiesta no ser propietaria de la finca y la restituye a la «legítima titular», C, que se dice subrogada en la posición procesal de la primitiva vendedora, aunque en la fecha del reconocimiento el juicio estaba ya concluido. El Registro objeta que no consta la verdadera causa del negocio transmisivo, que el reconocimiento de dominio no es título formal adecuado para la transmisión, y que no se acredita la sucesión procesal. La Dirección confirma, reiterando la doctrina de la R. 19.01.1994 (ver también R. 07.03.2018), que «el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción». 2. Representación.- Sobre el juicio de suficiencia de la representación hecho por el notario, la Dirección reitera su doctrina sobre el art. 98 L. 24/27.12.2001 (ver, por ejemplo, R. 29.06.2016), y reitera también que «el juicio de suficiencia emitido por el notario se considera genérico e incompleto, por no identificar de forma clara y precisa el negocio jurídico concreto que se instrumentaliza en la escritura»; como se trataba de las facultades de un administrador societario, reitera que el Registrador podría consultar el Registro Mercantil, ya que «el acceso al contenido de otros Registros constituye, en determinados casos, no sólo una potestad sino una obligación del registrador», pero esto «no resta un ápice la obligación de calificar tanto la reseña como el juicio de suficiencia de facultades representativas». R. 25.07.2018 (Gest Centre Assessor, S.L., contra Registro de la Propiedad de Mataró-4) (BOE 04.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11202.pdf>

- R. 26-7-2018.- R.P. Madrid N° 33.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL. DOCUMENTO JUDICIAL: MATIZACIÓN DE LA DOCTRINA DE S.TS (3.ª) 16.04.2013 EN PROCEDIMIENTO CIVIL. TITULAR REGISTRAL: LA DOCTRINA DEL LEVANTAMIENTO DEL VELO SOBRE EL TITULAR REQUIERE UN PRONUNCIAMIENTO JUDICIAL. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE TOMARSE SIN MANDAMIENTO JUDICIAL. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN: NO PROCEDE ESTANDO PENDIENTE EL RECURSO GUBERNATIVO.** La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 19.05.2017). En este caso se trata de una sentencia del Tribunal Supremo que declaraba la nulidad de un negocio de suscripción y adquisición de nuevas acciones entre dos sociedades, la nulidad de todos los actos y contratos que traigan causa del negocio simulado declarado nulo, y ordena «la cancelación de todas las inscripciones registrales que traigan causa de dicho negocio simulado». El Registrador objeta que la finca consta inscrita a favor de una tercera sociedad sin que conste que esta haya tenido intervención en el procedimiento seguido ni que se haya tomado anotación preventiva de la demanda presentada en su momento. La Dirección reitera su doctrina de que «el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto, aun cuando se trate de documentos judiciales» (art. 100 RH), pero con la matización introducida desde la R. 08.10.2013, a raíz de la S. 16.04.2013, es decir, que «en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. art. 82 LH), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección» (cfr. art. 522 LEC); mientras tanto, desestima el recurso. Alega la recurrente la doctrina del levantamiento del velo para acreditar la identidad subjetiva entre la sociedad condenada en la sentencia y la titular registral de las fincas objeto de la litis; pero le dice la Dirección que «presupuesto necesario para la aplicación de la señalada doctrina sobre el levantamiento del velo es que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en cada caso previstas, sin que tal intervención judicial pueda ser suplida en sede registral o en el estrecho margen de este recurso». La recurrente solicita la anotación preventiva de la pendencia de un procedimiento judicial sobre la propiedad del inmueble, a lo que replica la Dirección que esa anotación ha de ser acordada por el tribunal competente (art. 42 LH y 723 LEC). Y solicita también la anotación de la pendencia del recurso (quizá anotación preventiva por defecto subsanable); la Dirección dice que, estando suspendido el plazo del asiento de presentación, no procede la anotación de suspensión, que carecería de sentido; «sin perjuicio de que una vez finalizado éste pueda el interesado subsanar el defecto o bien

solicitar –ahora sí– la anotación preventiva por defecto subsanable (vid. R. 16.09.2005, R. 21.09.2011 y R. 20.07.2018). Sobre la anotación preventiva de demanda, ver también R. 07.05.2002, R. 27.03.2015 y R. 22.03.2017. R. 26.07.2018 (Iranzo Servicios Inmobiliarios, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-33) (BOE 04.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11204.pdf>

- R. 26-7-2018.- R.P. Burgos Nº 2.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA FALTA DE NOTIFICACIÓN A TITULARES POSTERIORES NO PUEDE SUBSANARSE POR NOTIFICACIÓN POSTERIOR.** Se trata de un acta de ejecución extrajudicial de hipoteca en la que se solicita la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores. La Dirección confirma la denegación de tal cancelación, «pues se han omitido los trámites esenciales de la solicitud y expedición de la certificación de dominio y cargas, con extensión de la nota marginal de su expedición (cfr. art. 236.b RH), como tampoco se ha practicado la preceptiva y esencial notificación dentro del procedimiento a los titulares de cargas posteriores, ni cabe entender que concurra justa causa que justifique tales omisiones o que suplan sus efectos»; no puede admitirse como subsanación la notificación posterior a la tramitación y conclusión del procedimiento, ya que la finalidad de la notificación es la de permitir a sus destinatarios la posibilidad de intervenir en el proceso (ver S. 02.02.2007, con cita de la S.TC 04.06.1990), en el sentido de que «el conocimiento tardío de la existencia del procedimiento no puede subsanar el defecto de la falta de la previa comunicación». R. 26.07.2018 (Notario Juan-Manuel de Palacios Gil de Antuñano contra Registro de la Propiedad de Burgos-2) (BOE 04.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11205.pdf>

- R. 26-7-2018.- R.P. Figueres.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: LA DE PENDENCIA DE ARBITRAJE NECESITA MANDAMIENTO JUDICIAL.** «Presentada en el Registro de la Propiedad una resolución arbitral por la que se estima la solicitud del actor de la demanda de que se adopte la medida cautelar de su anotación preventiva, la registradora de la propiedad suspende su práctica por considerar que es preciso mandamiento judicial». La Dirección confirma la calificación, «pues para la inscripción de la medida cautelar acordada por el árbitro en su resolución se requiere el auxilio del juez que resulte competente (art. 8.3 L. 60/23.12.2003, de Arbitraje, en relación con los arts. 43 LH y 165 RH). La Dirección obedece a «la rotundidad con que se expresa la Ley», pero dice que «no puede entrar a valorar si el auxilio judicial legalmente previsto es conveniente o no o, si como afirma el escrito de recurso, nada añade a la actuación del árbitro»; quizá desearía poder hacerlo. R. 26.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Figueres) (BOE 04.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11207.pdf>

- R. 27-7-2018.- R.P. San Sebastián de los Reyes Nº 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: ES ANOTABLE LA QUERRELLA EN QUE SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: LA QUERRELLA POR ALZAMIENTO DE BIENES IMPLICA LA ACCIÓN REAL DE NULIDAD DE ACTOS DISPOSITIVOS.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 28.07.2016, en un caso similar: por una parte, para la anotación de la querrela es necesario «que del mandamiento judicial resulte el contenido de la acción civil ejercitada o se adjunte al mismo el texto de la querrela en que se recoja el correspondiente suplico»; por otra parte, aunque no conste expresamente, el delito que se instruye es de alzamiento de bienes, lo que supone una acción de «reintegro al patrimonio del deudor de los bienes indebidamente sacados del mismo incluso con la declaración de nulidad de los negocios jurídicos de disposición realizados ilícitamente por el deudor»; por lo que estima el recurso. R. 27.07.2018 (Prorosan, S.L., contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 2) (BOE 04.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11209.pdf>

- R. 27-7-2018.- R.P. Granada Nº 2.- **RECURSO GUBERNATIVO: POSIBILIDAD DEL RECURSO AUNQUE SE HAYA INSCRITO EL DOCUMENTO EN VIRTUD DE SUBSANACIÓN. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: LA COPIA ELECTRÓNICA EXPEDIDA PARA SU PRESENTACIÓN ES SUFICIENTE PARA TODOS LOS ASIENTOS PROCEDENTES. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN COMPRENDE TODOS LOS ACTOS DEL DOCUMENTO.** 1. Recurso gubernativo.- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 24.01.2011, R. 07.07.2011, R. 21.04.2014, R. 11.01.2016, R. 31.08.2017, R. 08.05.2018, R. 12.06.2018). 2. Copia autorizada electrónica.- El notario autorizante de una escritura pública remite al Registro de la Propiedad copia autorizada electrónica expedida en cumplimiento de lo previsto en el art. 112.1 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, «a los solos efectos de su remisión al Registro competente». Tal copia es suficiente para su despacho, sin necesidad de que se especifique que sirva también para causar inscripciones; ya que *la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento* (art. 425 RH), y ya desde la R. 11.02.1998, la Dirección ha afirmado que «la sola presentación en el Registro (art. 6 LH), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse, siendo incumbencia del registrador la determinación de cuáles sean estos (R. 20.07.2006); [...] salvo que expresamente se afirme lo contrario, la solicitud de presentación implica la de inscripción, sin que sea exigible una expresa manifestación al respecto»; en el caso concreto «resulta con claridad que la voluntad de los interesados, cuya satisfacción debe ser el criterio de interpretación, es que la copia electrónica de escritura pública se remita de forma telemática al Registro de la Propiedad, que cause asiento de presentación, que se tenga por presentante a la persona expresamente señalada al efecto, que se lleven a cabo las inscripciones que correspondan y que, con posterioridad, el notario autorizante expida copia en papel con expresión de las diligencias de toma de razón de asientos que se hayan llevado a efecto». La Dirección no se limita al problema planteado sobre la copia electrónica presentada y su solicitud de asiento de presentación; sino que repasa especialmente los arts. 107 y 108 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; comienza con la exigencia a notarios y registradores de *sistemas telemáticos para la emisión, transmisión, comunicación y recepción de información*, de firma electrónica reconocida y de integración en las respectivas redes telemáticas a cargo de sus respectivas organizaciones corporativas; todo esto para facilitar un flujo de información en el que tiene especial trascendencia práctica la presentación de documentación notarial en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, y las comunicaciones inversas de los Registros a los notarios. El art. 112.1 L.

24/2001 desarrolla el modo en que esta función ha de llevarse a cabo: *Salvo indicación expresa en contrario de los interesados, los documentos susceptibles de inscripción en los Registros de la propiedad, mercantiles o de bienes muebles podrán ser presentados en éstos por vía telemática y con firma electrónica reconocida del notario autorizante, interviniente o responsable del protocolo. El notario deberá inexcusablemente remitir tal documento a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. El notario deberá dejar constancia de ello en la matriz o, en su caso, en el libro indicador.* Y, en la interpretación del precepto, «esta Dirección General (vid. R. 04.06.2007, R. 11.02.2008 y R. 27.02.2008), ha insistido en el hecho de que el precepto transcrito (así como el art. 249 RN) impone al notario la obligación de remitir copia autorizada electrónicamente al registro competente, introduciendo, frente al régimen existente hasta entonces, un régimen nuevo y especial que le convierte en presentante ‘ex lege’ del documento autorizado y siempre que se cumpla la doble condición de que el interesado desee que el título se inscriba y que no exima al notario de su obligación de presentación telemática. Como resulta de la regulación legal sólo si el interesado de modo expreso manifiesta su voluntad en contrario el notario debe abstenerse de llevar a efecto la remisión y presentación del documento autorizado». Quizá esta interpretación de la Dirección va más lejos del legal *podrán ser presentados por vía telemática*, pero el art. 249 RH insiste en que *a salvo de que el interesado manifieste lo contrario deberán presentarse telemáticamente*. Por otra parte, cabe dudar de que el notario o cualquier presentante puedan presentar un documento en el Registro para el solo efecto de la extensión del asiento de presentación (como entendía el registrador que se estaba haciendo en el caso concreto): un documento puede presentarse y, antes de su despacho, retirarse (art. 427 RH), e incluso dejar caducar el asiento de presentación, o desistir de él antes de que caduque (art. 433 RH); pero lo que no puede hacerse es presentar un documento con instrucciones de no despacharlo; mientras el documento esté en el Registro, corren los plazos que tiene el registrador para despacharlo; ningún precepto autoriza aquellas extrañas instrucciones. R. 27.07.2018 (Notario Antonio-Juan García Amezcua contra Registro de la Propiedad de Granada-2) (BOE 04.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11210.pdf>

- R. 27-7-2018.- R.P. Molina de Segura Nº 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA RESTRICCIÓN DE USOS DE UN LOCAL REQUIERE CONSENTIMIENTO INDIVIDUALIZADO DE SU PROPIETARIO.** «La junta general de una comunidad de propietarios de edificio constituido en régimen de propiedad horizontal acuerda en segunda convocatoria y por unanimidad de los presentes la modificación de los estatutos en el sentido de restringir los usos que puede desarrollar en su propiedad el titular de los locales comerciales que en el mismo existen, titular que no asiste a la junta. El registrador suspende la inscripción por no resultar escritura pública de la que conste el consentimiento individual del titular del dominio del único local que existe en el edificio». La Dirección lo confirma, reiterando de nuevo su distinción entre «actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. art. 19 LPH–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad, [...] y sujeto a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales»; en el caso concreto «resulta con claridad que no puede pretenderse modificar el régimen jurídico que afecta al contenido del dominio de un propietario sin que resulte su consentimiento individual»; la restricción pretendida «afecta directamente al núcleo de las facultades que el ordenamiento confiere al propietario de un inmueble (art. 348 C.c. en relación con el art. 3 LPH)». En definitiva, la Dirección considera «necesario que conste el consentimiento expreso del titular, o resolución judicial que declare la viabilidad de la modificación, sin que baste el consentimiento presunto previsto por el art. 17.8 LPH»; y aun podría decirse más: ni siquiera bastaría el voto afirmativo en la junta del propietario afectado, ya que el consentimiento de este debe constar en escritura pública y cumpliendo «los requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales»; ver sobre este punto el caso de la R. 21.02.2018; ver también R. 17.01.2018. Y todo ello, «sin menoscabo del ejercicio de la acción de cesación que corresponde a la comunidad de propietarios para los supuestos de realización de actividades dañosas o que contravengan las disposiciones sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas a que se refiere el art. 7.2 LPH». R. 27.07.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Molina de Segura - 2) (BOE 04.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11211.pdf>

- R. 27-7-2018.- R.P. Córdoba Nº 5.- **HIPOTECA: PACTOS POSTERIORES: LA REDISTRIBUCIÓN ENTRE LAS FINCAS HIPOTECADAS NO PUEDE HACERSE EN DOCUMENTO PRIVADO.** «Constituida en su día hipoteca sobre dos fincas registrales con la oportuna distribución entre ellas de la responsabilidad hipotecaria (art. 119 LH), se presenta ahora documento privado con firmas notarialmente legitimadas en el que acreedor y deudora redistribuyen la responsabilidad hipotecaria entre ambas fincas con fundamento en el art. 216 RH y en la R. 07.01.2004». La registradora considera necesario el instrumento público, de conformidad con la regla general del art. 3 LH. Y la Dirección también lo entiende así, y alega el principio de legalidad y su exigencia de una rigurosa selección de los títulos inscribibles; la interpretación de las excepciones ha de ceñirse a los supuestos de las mismas; una es la del art. 216 RH, que se limita al de *acordar la distribución* de una hipoteca constituida sobre varias fincas pero sin distribuir; en el caso actual «no se trata de inscribir en el Registro de la Propiedad una hipoteca sobre distintas fincas con la consecuente y obligatoria distribución ex art. 119 LH. [...] [sino de] un negocio puramente voluntario de modificación del ámbito de la garantía inscrita por el que acreedor y deudor hipotecario redefinen, reformulan o redistribuyen el límite en que cada finca garantiza el pago de la obligación principal y accesorias; [...] como cualquier otro negocio de modificación de un derecho real...». En cuanto a la R. 17.01.2004, citada por el recurrente y que admitió el documento privado de distribución, era un caso de división de una finca hipotecada en el que se distribuía la hipoteca entre las fincas resultantes de la división; distribución y no redistribución. R. 27.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Córdoba-5) (BOE 04.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11213.pdf>

- R. 16-7-2018.- R.P. Villacarrillo.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS DEL**

REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH. «Debe decidirse en este expediente si es inscribible la representación gráfica de una finca registral y consecuente rectificación de su descripción. El registrador suspende la inscripción por existir dudas fundadas de que la rectificación de cabida y linderos pueda encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, fundándose en el hecho de que la finca procede por segregación de otra inscrita», y por posible invasión del dominio público, al hallarse la finca en situación de «en investigación», art. 47 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, motivo por el que se ha notificado la suspensión a la Dirección General del Patrimonio del Estado. La Dirección reitera una vez más que la registración de un exceso de cabida supone la rectificación de un erróneo dato registral, pero no puede encubrir inmatriculaciones de parcelas colindantes u otras operaciones como agrupaciones o agregaciones; explica que, según el art. 199 LH, el titular de la finca o de derechos reales puede completar su descripción con la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica; y, si esta no se corresponde con la realidad física, deberá aportar además una representación gráfica georreferenciada alternativa; la tramitación del expediente es la misma, pero en el segundo caso han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. Llegada a ese punto, la Dirección no corrobora las dudas del registrador: en cuanto a que la finca proceda de segregación, porque no se identifican las fincas registrales o parte de ellas que pudieran determinar que no se trata de un verdadero exceso de cabida (en el sentido antes dicho); y en cuanto a la invasión del dominio público, «esta previsión de notificación [del art. 199.1.4 LH] una vez denegada la inscripción se refiere al supuesto en que, tras la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, haya resultado que existe una efectiva invasión o no se hayan disipado las dudas existentes al respecto, [...] pero] la mera manifestación de las dudas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la Administración que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento; [...] lo que procede es la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, a los efectos de que durante su tramitación la Administración pueda pronunciarse sobre dicha eventual invasión, previamente a emitir la calificación». La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. R. 16.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villacarrillo) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11297.pdf>

- R. 16-7-2018.- R.P. Escalona.- **DERECHO NOTARIAL: REQUISITOS DE LA SUBSANACIÓN POR EL NOTARIO DEL ART. 153 RN. INMATRICULACIÓN: EN LA INMATRICULACIÓN POR DOBLE TÍTULO DE ART. 205 LH NO ES NECESARIO ACREDITAR LA TITULARIDAD DEL PRIMER TRANSMITENTE.** Se plantea la inmatriculación de una finca por el sistema del doble título del art. 205 LH: una escritura de compraventa, acompañada del título de adquisición de los vendedores, que es una escritura de herencia de un causante fallecido unos años antes: «El registrador objeta en primer lugar que se ha subsanado la escritura mediante diligencia ex art. 153 RN para establecer la superficie de la finca agrupada y para rectificar los porcentajes de titularidad de la finca resultante de agrupación, lo que requeriría el consentimiento de los otorgantes. La Dirección reitera (ver R. 12.03.1999, R. 06.04.2006 y R. 13.06.2012), que «lo que permite el art. 153 RN es la subsanación de *los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales ínter vivos*, pudiendo afectar incluso a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse con claridad que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo *al contexto del documento autorizado y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento defectuoso*»; y que esa posibilidad de subsanación por el notario debe ser interpretada con carácter restrictivo, lo que no se puede en ningún caso es sustituir la voluntad de los otorgantes; en el caso concreto considera correcta la subsanación notarial, pues la superficie de la finca no inmatriculada que se agrupa resulta por mera operación matemática si se conoce la de la otra finca y la de la finca resultante; y en cuanto al porcentaje de participación de cada uno de los propietarios en la finca agrupada, aunque las fincas objeto de agrupación pertenecen a los mismos interesados y éstos son titulares en diferente proporción en cada una de las fincas, se pacta la agrupación con «los mismos derechos y en la misma proporción», que, con los valores respectivos, constan perfectamente determinados respecto de las fincas originarias...». «En segundo, que en la escritura de adición de herencia no se acredita que los bienes pertenecían al causante. Pero dice la Dirección que, aunque sean necesarias «dos transmisiones efectivas y reales, [...] en cuanto a la acreditación de la titularidad del causante, como ya señaló este Centro Directivo en la R. 18.04.2018, con carácter general no es exigible tal acreditación, pues, de ser exigido este requisito, implicaría la necesidad de acreditar tres títulos diferentes en el procedimiento de inmatriculación, más allá de lo previsto en la propia redacción del art. 205 LH». R. 16.07.2018 (Notario Francisco-Javier Olmedo Castañeda contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11298.pdf>

- R. 18-7-2018.- R.P. Manzanares.- **AGUAS: DERECHO TRANSITORIO SOBRE INSCRIPCIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE UN POZO.** Se trata de una escritura de compraventa en la que se manifiesta que en la finca vendida hay un pozo inscrito en el Catálogo de aguas privadas; se incorporan fotocopias de un escrito de la Confederación Hidrográfica del Guadiana del que resulta que los titulares del aprovechamiento de aguas son distintos del comprador. La registradora suspende la inscripción del aprovechamiento por no aportarse el original de la resolución y por la discrepancia en la titularidad. La Dirección examina las «varias posibilidades de reflejar en el Registro los derechos privados sobre el agua» y, en este caso dice que «se trata de propiedad privada preexistente que se conserva por el no ejercicio de la opción de inscripción en el Registro de Aguas prevista en las disp. trans. 2 y 3 RDLeg. 1/20.07.2001, texto refundido de la Ley de Aguas», y resulta imprescindible aportar, junto al título principal, «el complementario consistente en la certificación del Organismo de Cuenca o Administración Hidráulica de Comunidad Autónoma competente en la correspondiente cuenca intracomunitaria, acreditativa del contenido de la oportuna inscripción en el Catálogo de Aprovechamientos de aguas privadas, o negativa del propio Catálogo y del Registro de Aguas»; solo así puede justificarse el requisito de «no haber optado, antes del día 1 de enero de 1989, por la inscripción en el Registro de Aguas a efectos de la conversión del derecho de propiedad en la titularidad temporal privada por cincuenta años y subsiguiente preferencia al otorgamiento de concesión». Las «varias posibilidades de reflejar en el Registro los derechos privados sobre el agua» son: «a) agua inscrita como finca independiente, en propiedad; b) agua inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca de que forme parte o en la que esté situada; c) derecho a beneficiarse (cualidad del predio dominante) de aguas de propiedad

ajena, situadas en otra finca o inscritas ellas mismas como finca independiente (predios sirvientes en ambos casos); d) agua inscrita en propiedad en favor de una comunidad especial considerada como entidad con personalidad propia; e) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad como finca independiente, y f) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca a que se destina (que debe pertenecer al titular de la cuota)». A efectos registrales, la Dirección habla de dos elementos reales constitutivos del aprovechamiento: el derecho a beneficiarse del agua y la finca que se beneficia de la misma. «En los casos más simples esa relación es una pura relación de destino, característica de todo aprovechamiento, pero hay otros casos en que es más estrecha o intensa, puesto que no sólo se determina que un caudal o volumen de agua ha sido adscrito a una actividad que se desarrolla en una finca también determinada, sino que el derecho sobre el agua se vincula –con vinculación jurídico-real– a la finca; otras veces, incluso, el agua es inherente a la finca, deriva de la titularidad de la misma, es como una extensión de su propiedad y tiene que ser calificada como parte integrante de la finca; finalmente, un cuarto supuesto especialmente complejo es el de los aprovechamientos colectivos, tanto públicos como privados, puesto que lo mismo en unos que en otros puede y suele configurarse la situación jurídica colectiva como una comunidad de estructura consorcial, o sea de modo que se dé una vinculación real entre la finca privativa de cada comunero y la cuota respectiva en el elemento común que es el aprovechamiento colectivo del agua, apareciendo, de esta forma, como objeto formal del derecho de cada uno el ‘lote’ constituido por su finca y su cuota de participación en el uso del agua, además de en otros elementos comunes». R. 18.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Manzanares) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11299.pdf>

- R. 18-7-2018.- R.P. Palma de Mallorca Nº 2.- **OBRA NUEVA: CABE LA DECLARACIÓN DE TERMINACIÓN AUNQUE NO COINCIDA CON LA INSCRITA EN CONSTRUCCIÓN. OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN DE OBRA ANTIGUA NO NECESITA ACREDITAR NINGUNA LICENCIA.** En una escritura de compraventa se acredita la terminación de una obra, entre otros documentos, por un certificado de final de obra al que el registrador objeta que «no contiene la descripción de la obra nueva y no se testimonia literalmente la licencia concedida». La Dirección se refiere a las dos vías para la inscripción de la obra nueva, las de los pfs. 1 y 4 art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; y en el caso concreto se trata de una declaración de obra nueva por antigüedad, y «el art. 28.4 L. 7/2015 solo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten *la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título*, de los que resulte además, como aclara el artículo 52.b RD. 1093/1997, que dicha fecha sea *anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante*; la prueba de tal extremo, unida a la simple constatación sobre *la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate* constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro»; y esto es predicable «tanto si la obra se construyó con licencia como si lo fue sin licencia», y aunque la obra que se declara terminada no corresponda a la declarada en construcción e inscrita. R. 18.07.2018 (Notario Pablo-Francisco-Javier Cerdá Jaume contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 2) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11300.pdf>

- R. 18-7-2018.- R.P. Burgos Nº 4.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE UN ACUERDO CUANDO HAY TITULARES POSTERIORES QUE NO HAN PARTICIPADO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 11.05.2018 y R. 27.06.2018. R. 18.07.2018 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Burgos-4) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11302.pdf>

- R. 18-7-2018.- R.P. Alcañiz.- **RECURSO GUBERNATIVO: POSIBILIDAD DEL RECURSO AUNQUE SE HAYA INSCRITO EL DOCUMENTO EN VIRTUD DE SUBSANACIÓN. ARAGÓN: NO PUEDE SOLICITARSE LA INSCRIPCIÓN EN LENGUA DISTINTA DE LA OFICIAL, QUE ES EL CASTELLANO.** 1. Recurso gubernativo.- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 31.08.2017). 2. Aragón.- Se trata de una escritura de herencia redactada en catalán por un notario de Barcelona, que se presenta en el Registro de la Propiedad de Alcañiz (Teruel), con solicitud de inscripción «en los términos y en la lengua en que está redactado». La registradora pide que se aporte traducción auténtica al castellano. La Dirección hace un amplio estudio de los conflictos lingüísticos entre las diversas Comunidades, y concluye que la única lengua oficial en Aragón es el castellano y «las lenguas y modalidades lingüísticas propias de Aragón [como puede ser el catalán hablado en la franja oriental] no tienen carácter y rango de lenguas cooficiales, sin perjuicio del régimen jurídico de fomento y protección» (ver art. 7 L.O. 5/20.04.2007, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón, relativo a las «lenguas y modalidades lingüísticas propias»); y el uso de estas lenguas en documentos notariales no presupone obligación de conocerlas del notario ni del registrador; por lo que se confirma la calificación. El recurrente rectifica después la solicitud, en el sentido de que no se pretendía la inscripción en catalán, sino en castellano, pero sin necesidad de traducción; pero la Dirección no entra en esta rectificación, al haber sido hecha en el escrito de recurso y, por tanto, no calificada por la registradora (art. 326 LH). R. 18.07.2018 (Notario Luís Jou Mirabent contra Registro de la Propiedad de Alcañiz) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11303.pdf>

- R. 18-7-2018.- R.P. Albacete Nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: EL PRESENTANTE DEL DOCUMENTO NO ESTÁ LEGITIMADO PARA LA INTERPOSICIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: VIGENTE UN ASIENTO DE PRESENTACIÓN NO PUEDE DESPACHARSE UN DOCUMENTO INCOMPATIBLE POSTERIOR. HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDE DESPACHARSE EL MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN SIN EL AUTO DE ADJUDICACIÓN.** 1. Recurso gubernativo.- Aunque el art. 39 RH considera representante de los interesados a *quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción*, ese precepto «está circunscrito a una mera actuación material –la presentación del documento en el Registro–, pero no incluye la interposición del recurso contra la calificación registral», para la que el art. 325 LH exige claramente que ha de ostentarse notoriamente o acreditarse en forma auténtica la representación legal o voluntaria (cita las R. 13.11.2014 y R. 05.05.2015); no obstante, la Dirección entra

en el fondo del asunto porque no consta que se haya requerido al recurrente para acreditar la representación, conforme al art. 68 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. 2. Prioridad.- En el Registro de la Propiedad consta presentado un auto de adjudicación que fue calificado negativamente, sin que se recurriera la calificación; ahora se presenta el mandamiento de cancelación de cargas. Dada la vigencia del asiento de presentación anterior, «lo procedente es aplazar o suspender la calificación de dicho documento mientras no se despache el título previamente presentado, como resulta implícitamente de lo dispuesto en los arts. 111.3 y 432.2 RH al regular las prórrogas del asiento de presentación», y del art. 18.2 LH; además, aunque no existiera ese asiento de presentación previo, el mandamiento de cancelación no puede despacharse sin que se inscriba antes el auto de adjudicación, como resulta del art. 133 LH, que considera inscribible el testimonio del decreto de adjudicación *siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*. R. 18.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11304.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Santa Lucía de Tirajana.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: NO CON CALIFICABLES LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS CUANDO DEBEN JUZGARSE LAS CIRCUNSTANCIAS CONCURRENTES. HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: SON CALIFICABLES LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS DE LA «LISTA NEGRA» DE LOS ARTS. 85 A 90 RDLEG. 1/16.11.2007. HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: SON CALIFICABLES LAS CLÁUSULAS DECLARADAS NULAS CON VALOR DE JURISPRUDENCIA. HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: SON CALIFICABLES LAS CLÁUSULAS INSCRITAS EN EL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN. HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: SON CALIFICABLES LAS CLÁUSULAS QUE NO REÚNAN LOS REQUISITOS DE INFORMACIÓN Y TRANSPARENCIA. HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: NO ES ABUSIVA LA CLÁUSULA QUE IMPONE AL PRESTATARIO EL IMPUESTO DE AJD. HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: PERMISIVIDAD EN CUANTO A LA IMPUTACIÓN DE IMPUESTOS Y GASTOS. HIPOTECA: INTERESES: NO PUEDE CALIFICARSE EL CARÁCTER ABUSIVO DE LOS INTERESES REMUNERATORIOS. HIPOTECA: INTERÉS MORATORIO: PUEDE CALIFICARSE EL CARÁCTER ABUSIVO DE LOS INTERESES MORATORIOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL: DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LA HIPOTECA.** Se trata de «una escritura de préstamo hipotecario en la que el prestamista es una entidad mercantil dedicada profesionalmente a dicha actividad e inscrita en el Registro a que se refiere la L. 2/30.03.2009 (por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito), ya que no tiene el carácter de entidad de crédito; las prestatarias e hipotecantes son dos personas físicas, y la finca hipotecada constituye el domicilio habitual de las mismas; [...] se ha dado cumplimiento al proceso de contratación y a los requisitos de información regulados en la O. EHA 2899/2011, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios». La Dirección trata ampliamente los siguientes temas planteados en el recurso: 1. Ámbito de la calificación registral respecto del carácter abusivo de las cláusulas de los préstamos hipotecarios.- Reitera la doctrina de la R. 22.07.2015, distinguiendo dos tipos de cláusulas abusivas: no pueden calificarse aquellas que requirieran apreciación de circunstancias concurrentes y medios probatorios de los que el registrador carece; pero sí «aquellas cláusulas que sean subsumibles en la llamada 'lista negra' de los arts. 85 a 90 RDLeg. 1/16.11.2007, Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que al ser abusivas en todo caso podrán ser objeto de calificación registral con base en la nulidad 'ope legis' de las mismas declarada por la S. 13.09.2013; así como aquellas cláusulas que vulneren normas específicas sobre la materia, como, por ejemplo, el art. 114.3 LH sobre intereses moratorios, o el art. 6 L. 1/14.05.2013 (de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social) sobre las cláusulas suelo; [...] [además] aquellas cláusulas del préstamo hipotecario que hayan sido declaradas nulas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencias de tribunales inferiores que fueren firmes, siempre que estuvieran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; [...] [y] aquellas cláusulas hipotecarias respecto de las cuales no se acredite el cumplimiento de los requisitos de información y transparencia, y la forma, normal o reforzada, que en cada caso el legislador haya elegido para asegurarse el conocimiento por parte de los usuarios de los productos bancarios, del riesgo financiero que comporta el contrato en general o alguna de las singulares cláusulas». 2. Retenciones del importe del préstamo: coste de la intermediación y pagos a terceros.- Sigue en esta materia a las R. 22.07.2015 y R. 07.04.2016, en el sentido de que la cláusula «no puede ser objeto de apreciación registral acerca de su abusividad, ya que tal comisión constituye el precio o parte del objeto principal de un contrato suscrito por el deudor, distinto del contrato de préstamo hipotecario, la R. 07.04.2016»; y lo mismo la cláusula de «pagos a terceros», que responde a una orden de pagos del propio prestatario a la entidad acreedora. 3. Retenciones del importe del préstamo: gastos relacionados con el préstamo hipotecario.- La Dirección comienza citando las S. 23.12.2015 y S. 15.03.2018, según las cuales «son nulas por abusivas aquellas cláusulas que atribuyan, indiscriminadamente y sin distinción, el pago de todos los gastos e impuestos de las escrituras de un préstamo hipotecario al prestatario, por conllevar para el consumidor un desequilibrio relevante y, además, porque según el art. 89, pfs. 2 y 3, RDLeg. 1/2007, se considera abusiva la imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario; no obstante, el Alto Tribunal añade en la primera de las sentencias citadas que «la aplicación de la normativa reglamentaria referente a esos gastos permite una distribución equitativa de los mismos, ya que si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la constitución de la hipoteca, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista», distribución equitativa que implica la existencia de una negociación; por último, cabe decir que esta negociación, permitida por la legislación de consumidores, posibilitaría no sólo el reparto equitativo de los indicados gastos sino también la compensación al prestatario por la asunción de los mismos, a cambio de otras ventajas en el resto de las condiciones financieras del préstamo y, en todo caso, excluiría, de existir, la posibilidad del control de abusividad». Esto, en términos generales; en cuanto a gastos concretos de tasación impuestos, notaría, gestión y registro, sigue la S. 23.12.2015, de la que «deben extraerse unas conclusiones, que ponen en duda los términos tajantes del criterio de la jurisprudencia menor: a) cada tipo de gasto debe imputarse a aquella parte del contrato a la que se le asigne una disposición legal; b) a falta de asignación legal los gastos correrán a cargo de aquella parte que estuviera interesada en el servicio que se remunera, y c) que, en caso de que ambas partes estuvieran interesadas, cabe una distribución equitativa de los gastos de ese tipo». A continuación entra en más detalles: En cuanto a impuestos,

reitera la doctrina de la R. 24.05.2017. Sobre tasación, «la solicitud de un préstamo hipotecario lleva implícita la necesidad legal de tasar la finca, por lo que su repercusión en el deudor no debería suscitar dudas de legalidad». Sobre gastos de notaría, «se puede concluir, en la misma línea que las citadas S. 15.03.2018 que, en principio, salvo que se pruebe que el banco ha impuesto al deudor un notario determinado (lo que no es lo mismo que el ofrecimiento a firmar en una notaría), se acredite que ha sido el banco quien ha requerido directamente la función notarial (lo que como lo anterior habrá de hacerse en sede judicial) o hubiera un acuerdo para distribución de estos gastos; el pago del concepto de escritura matriz corresponde al prestatario; mientras que, respecto de las copias autorizadas, habrá que considerar sujeto pasivo a quien las solicite, siendo lo habitual que la copia autorizada que se expide por defecto tenga como finalidad servir de título ejecutivo (art. 517 LEC) a favor de la entidad de crédito, por lo que ésta será la obligada al pago». Los gastos registrales serán de cargo, «como regla, del prestamista, dado que a su favor se inscribe la hipoteca (el préstamo como tal no es objeto de inscripción)». Y en los de gestión, el obligado al pago será el consumidor, cuando se trate de la tramitación de la liquidación del impuesto de actos jurídicos documentados, y el obligado al pago será el prestamista cuando se trate de la tramitación de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad. En resumen, «deberá rechazarse la inscripción de aquella cláusula de imputación de gastos que no se ajuste, en perjuicio del consumidor, a los criterios expuestos, [...] pero únicamente respecto del tipo o de los tipos de gastos afectados por la disconformidad»; y aun así, admite la Dirección la imputación que en el caso concreto se hace al prestatario, porque dice la cláusula que «en este caso y como resultado de la negociación las partes han convenido que la parte prestataria en base al tipo de interés, márgenes y comisiones acordadas para la operación de préstamo, asume el pago de la totalidad de los conceptos del presente apartado, [...] que de ser cierto legitimaría este pacto de imputación de gastos y las retenciones verificadas, al haber desaparecido el desequilibrio relevante del consumidor». 4. Interés remuneratorio.- Sobre la calificación registral del posible carácter abusivo del interés remuneratorio, sigue también en el sentido indicado la doctrina de la R. 22.07.2015; y, «excluida, en consecuencia, la calificación registral sobre la abusividad de la cuantía de un determinado interés remuneratorio por ser definitorio del objeto principal del contrato, lo que sí procede es examinar si en el supuesto objeto del recurso se ha cumplido con el doble filtro de información y transparencia»; lo que resulta cumplido en el caso concreto, «por cuanto se incorporan a la escritura de constitución de hipoteca tanto la oferta vinculante como la ficha de información personalizada que son los requisitos que impone a estos efectos la O. EHA 2889/2011». 5. Importe del préstamo y proporción con el valor de la finca hipotecada.- Si bien el art. 88 RDLeg. 1/2007 enumera dentro de la cláusulas abusivas la imposición al consumidor de garantías desproporcionadas al riesgo asumido, también establece que «se presumirá que no existe desproporción en los contratos de financiación o de garantías pactadas por entidades financieras que se ajusten a su normativa específica, lo que debe aplicarse también a aquellas entidades que se encuentran sujetas a la L. 2/2009. 6. Interés moratorio.- Si el préstamo fuese otorgado para la adquisición de la vivienda habitual, o incluso a la refinanciación del mismo (R. 25.04.2014 y R. 03.06.2014), se deberían respetar los límites establecidos por el art. 114.3 LH; en este caso se habla de «reunificación de deudas», pero no hay indicios de que su finalidad sea la financiación de la vivienda habitual hipotecada. Los arts. 85 a 90 RDLeg. 1/2007 enumeran una serie de cláusulas abusivas, distinguiendo las que son abusivas por vincular el contrato a la voluntad del empresario, por limitar los derechos básicos del consumidor y usuario, por falta de reciprocidad, cláusulas abusivas sobre garantías, las que afectan al perfeccionamiento y ejecución del contrato, y las que versan sobre competencia y derecho aplicable. Según el art. 114.3 LH, *los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.* El art. 6 L. 1/2013 se refiere a la expresión manuscrita en la escritura pública sobre la advertencia al prestatario en casos de determinadas cláusulas suelo (*el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza*), o con instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés, o de préstamos en una o varias divisas. R. 19.07.2018 (Salines Rental Finance, S.L., contra Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11305.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Villacarrillo.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH POR DIFERENCIAS EN LA DESCRIPCIÓN.** Se trata de inscribir la representación gráfica catastral de una finca registral. El registrador suspende la inscripción por albergar dudas de que la representación gráfica aportada se corresponda con la finca registral, basadas en la circunstancia de ser ahora la finca lindante con un arroyo y estar atravesada de norte a sur por éste, de tal forma que queda dividida en tres porciones, y por la gran diferencia de superficie. La Dirección repite las consideraciones que se han visto en otras resoluciones sobre la naturaleza de la registración del exceso de cabida y sobre la inscripción de una representación gráfica georeferenciada alternativa; y en este caso corrobora las dudas del registrador, pues la inscripción «daría lugar a una finca discontinua sin que del Registro resulte tal circunstancia, sin duda relevante», no coinciden los linderos registrales con los catastrales y hay una diferencia de cabida de gran entidad (los 26.000 metros cuadrados pasarían a 50.000). La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la siguiente R. 19.07.2018. R. 19.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villacarrillo) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11306.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Alcázar de San Juan N° 1.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH POR DOBLE INMATRICULACIÓN.** «Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH. La registradora suspende la inscripción por tener dudas de que exista coincidencia con otra finca inmatriculada, habiendo iniciado de oficio el procedimiento de doble inmatriculación previsto en el art. 209 LH, si bien el interesado en la inscripción de la representación gráfica se opone a la tramitación de este último». La Dirección entiende «claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación, al identificar y exponer detalladamente las circunstancias de hecho que le llevan a concluir que la representación gráfica que pretende inscribirse puede coincidir, siquiera parcialmente, con otra finca inmatriculada; [...] y habiéndose iniciado de oficio un procedimiento para resolver una eventual doble inmatriculación, habrá que estar al resultado de éste; sin perjuicio de poder acudir al procedimiento del deslinde regulado en el art. 200 LH». La Dirección hace un interesante resumen de su doctrina consolidada sobre inscripción

de una representación gráfica: «a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que 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 a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts. 9, 199 y 201 LH). »b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la R. DGRN 02.08.2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. »c) Dado que con anterioridad a la L. 13/24.06.2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. »d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al art. 199 LH, *la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción*. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador. »e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.» Y todavía podrían añadirse algunos puntos más tomados de la doctrina dispersa de la Dirección: f) El procedimiento de rectificación del art. 199 LH se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador (R. 15.06.2016, R. 29.09.2017 y R. 18.04.2018); pero, «existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción» (R. 07.02.2018); y «se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore» (R. 03.10.2016). g) Los excesos de cabida inferior al 10 % de la superficie inscrita, «se pretenda o no inscribir la representación gráfica, no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción a los titulares registrales de las fincas colindantes»; sin embargo si existen dudas fundadas respecto a la verdadera superficie, «ante la insuficiencia de otros procedimientos para acceder a inscribir la rectificación de superficie pretendida, el registrador actúa correctamente acudiendo a dicho procedimiento [del art. 199 LH]» (R. 19.07.2016 y R. 03.10.2016). h) No existe limitación de utilización de procedimientos previstos en los arts. 199 (expediente registral para completar la descripción literaria) y 201 (expediente notarial para rectificar la descripción, superficie o linderos de la finca) LH por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita (R. 08.06.2016). i) Las dudas en la identidad de la finca, que en todo caso deberán quedar justificadas en la calificación, «podrán ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios» (R. 08.06.2016). j) Para resolver las dudas que se planteen sobre identidad de la finca, el registrador puede acudir, con carácter meramente auxiliar, a otras representaciones gráficas disponibles a través de la aplicación informática homologada en la Res. DGRN 02.08.2016 (R. 04.09.2017). k) «Corresponde al registrador valorar su legitimación [del que se opone] para intervenir en el procedimiento, sin que el recurso pueda extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. arts. 199 y 326 LH)» (R. 07.02.2018). l) Los interesados podrían acceder al contenido de las alegaciones hechas en el expediente del art. 199 LH, ya que 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). m) El procedimiento del art. 199 LH no está sujeto a impuestos; si lo estuviera, porque el exceso de cabida encubriera una transmisión o una agregación, el registrador debería suspender la inscripción por estos motivos (R. 12.09.2016). n) Con relación a «el régimen jurídico aplicable a las segregaciones en relación a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas, tanto segregada como resto», que impone el art. 9.b.1 LH en varios casos, entre ellos el de segregación: en principio (con excepciones) interpreta la Dirección esta exigencia como afectante tanto a la finca de resultado como al posible resto; pero en el caso de segregaciones anteriores que no han tenido acceso al Registro, «únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. art. 9 LH)» (R. 07.07.2016 y R. 02.09.2016). También existe la posibilidad de prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro (R. 08.06.2016). ñ) «La constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, [...] en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el art. 10 LH, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (art. 9.b.7 LH); para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (arts. 9.b y 199 LH)» (R. 06.05.2016 y R. 03.11.2016). La aportación de la referencia catastral no es necesaria para la inscripción de la transmisión de una finca: el art. 44 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario», que dispone la constancia de la falta en el documento notarial, en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito, pero no impide la autorización del documento notarial ni su inscripción (R. 07.08.2006 y R. 03.11.2016). R. 19.07.2018 (Promociones Agrarias Ecológica y Cultural, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan - 1) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11307.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Nules N° 1.- **BIENES PÚBLICOS: LA INSCRIPCIÓN DE UNA HERENCIA NO PUEDE CUESTIONARSE POR UNA VÍA PECUARIA NO DESLINDADA.** «Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura de adjudicación de herencia existiendo un informe de la Administración [en respuesta a la notificación registral conforme al art. 9.2 L. 3/11.07.2014, de la Generalitat Valenciana, sobre Vías Pecuarias] que afirma que la parcela catastral con la que se dice corresponder la finca está afectada por una vía pecuaria, razón por la cual el registrador suspende la inscripción de la transmisión hereditaria de la finca». La Dirección reitera su doctrina sobre la protección registral del dominio público, inscrito o no, y avala la actuación del registrador. Pero estima el recurso, toda vez que la vía pecuaria no está deslindada (la S. 31.07.1986 ya destacó la necesidad de deslinde previo para el válido ejercicio de la facultad administrativa de recuperación posesoria), que el certificado de Comunidad Autónoma aportado sólo se refiere a la parcela y polígono, sin identificar en ningún momento la finca registral, que del título no resulta alteración descriptiva alguna, y que no se ha solicitado ni es preceptiva la inscripción de la representación gráfica catastral; en definitiva, «no queda acreditado que la finca, tal y como se describe en el título y en el Registro, invada la vía pecuaria, por faltar la premisa fundamental de identificarse la parcela». La Dirección cita también la S. 05.02.1986, según la cual, «entre la presunción de la legalidad que protege los actos administrativos y la legitimación derivada del Registro de la Propiedad debe, en el caso contemplado, concederse preferencia a esta última, puesto que la indeterminación en los límites de ambas propiedades colindantes es únicamente imputable a la Administración al haber dejado de practicar las operaciones de deslinde y amojonamiento posteriores a la clasificación de la vía pecuaria que le imponen las normas legales y reglamentarias citadas». Aunque en la resolución late un reproche a la Administración, el factor decisivo en la admisión del recurso parece ser la afirmación de que del título no resulta alteración descriptiva alguna, y de que no se ha solicitado ni es preceptiva la inscripción de la representación gráfica catastral; porque si se resultara la una o se solicitara la otra, puede suponerse que la solución hubiera sido distinta, y que se habría estimado la oposición de la Administración a pesar de la falta de deslinde. R. 19.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Nules-1) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11308.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Sevilla N° 10.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE UN ELEMENTO PRIVATIVO REQUIERE ACUERDO DE LA JUNTA.** Se trata de «la solicitud formulada por el propietario de una finca en una instancia privada para la rectificación de los linderos de una plaza de garaje en régimen de propiedad horizontal», rectificación en la descripción literaria, porque ya constan en el Registro las coordenadas de delimitación geográfica de la plaza. Dice la Dirección que eso «supondría una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, [...] por lo que se precisa acuerdo previo de la junta de propietarios (cfr. arts. 5, 7, 10 y 17 LPH)», y también el consentimiento de los titulares de los elementos colindantes a los que pueda afectar indirectamente dicha rectificación (cfr. arts. 20 y 40 LH). Ante la situación de hecho, que ya venía dada, advierte la Dirección que, «como ya señaló la R. 22.07.2016, conforme a los arts. 9.b y 199 LH, no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado; [...] sólo se contempla en la Ley Hipotecaria en los casos de inscripción de una obra nueva, en los que tal representación se integre junto con la de todos los elementos del régimen en el libro del edificio, según prevé el art. 202 LH in fine; para tales casos, como señala la Res. Circ. DGRN 03.11.2015, «podrá hacerse constar en el folio real de cada elemento de un régimen de propiedad horizontal su respectiva representación gráfica tomada del proyecto incorporado al libro del edificio; para ello el registrador extraerá del proyecto el plano en planta de cada elemento, y, con asignación del correspondiente código de finca registral, firmará electrónicamente el archivo a que se refiere el apartado tercero de dicha resolución-circular, y cuyo código seguro de verificación (CSV) se hará constar en el folio real». R. 19.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-10) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11309.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Cangas de Onís.- **PRINCIPIO DE PRIORIDAD: LOS DOCUMENTOS DE LA MISMA FINCA DEBEN DESPACHARSE POR ORDEN DE PRESENTACIÓN. INMATRICULACIÓN: SE CUMPLE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL COINCIDENTE SI SE REFIERE A LA FINCA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: REPRESENTACIÓN GRÁFICA PARA LA INSCRIPCIÓN DE UNA MODIFICACIÓN HIPOTECARIA. AGRUPACIÓN Y AGREGACIÓN: LA OMISIÓN DE LA SUPERFICIE DE UNA FINCA SE SUPLE POR LA DE LA FINCA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN. INMATRICULACIÓN: ESTÁ DEROGADA LA EXIGENCIA DE QUE LA FINCA ESTÉ CATASTRADA A NOMBRE DEL TITULAR.** Se plantea la inscripción de «una escritura de agrupación y obra nueva cuando consta vigente el asiento de presentación de otra escritura en la que se solicitaba la inmatriculación de las fincas objeto de agrupación, la cual fue suspendida por diversos defectos»; y dice la Dirección que el principio de prioridad (cfr. arts. 17, 24, 32 y 248 LH) «exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el diario, salvo que sean compatibles entre sí»; es más, la R. 04.07.2013 considera que una escritura como esta «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». En cuanto a la inmatriculación de las fincas agrupadas, ha de entenderse cumplido el requisito de certificación catastral coincidente si la presentada coincide con la descripción de la finca resultante de la agrupación (R. 26.06.2003, R. 17.12.2013 y R. 01.07.2016); lo mismo cabe decir respecto a «la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro» (R. 08.06.2016); en cambio, el requisito del antiguo art. 298 RH, de que la finca se encuentre catastrada a favor del adquirente, debe entenderse tácitamente derogado con todo el título VI RH por la disp. derog. única L. 13/2015 (R. 25.09.2017 y R. 07.11.2017). Finalmente, la falta de expresión de la superficie en el sistema métrico decimal de alguna finca que se inmatricula queda subsanada por la constancia de la superficie total de la finca resultante de la agrupación. R. 19.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cangas de Onís) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11310.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Quintanar de la Orden.- **INMATRICULACIÓN: ES NECESARIA LA CITACIÓN DE LOS COLINDANTES EN EL EXPEDIENTE. IGLESIA CATÓLICA: LAS ENTIDADES NO TERRITORIALES DE LA IGLESIA DEBEN INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO DE ENTIDADES RELIGIOSAS.** Se trata de «el testimonio de un auto judicial dictado en expediente de dominio para la inmatriculación (según la legislación anterior a la L. 13 /2015) de tres fincas rústicas. El registrador opone como defectos que impiden la inscripción, los siguientes»: «Unas fincas lindan con carretera, sin que se aporte certificación de la Administración competente acreditativa de que la misma no invade el dominio público correspondiente; otra invade una vía pecuaria según resulta de la información gráfica obrante en el Registro, y tiene menor superficie que la catastral. Los antiguos arts. 201.3 LH y 286 RH exigían que se hiciera y acreditara la notificación a colindantes (ver R. 04.02.2012 y R. 17.06.2015); «el auto objeto de calificación señala que se ha procedido a la notificación de determinados colindantes, omitiendo en tal mención la enumeración de los concretos colindantes notificados, sin referirse, por tanto, a las Administraciones públicas titulares de la carretera y de la vía pecuaria»; desde luego, los colindantes notificados «no tienen necesariamente por qué ser exactamente los expresados en la certificación catastral, ni la ley exige que sean ellos exactamente los citados, pudiendo en este punto el juez citar a los que haya tenido por colindantes reales, incluso si fueran diferentes de los catastrales», pero «es evidente que los reconocidos como tales en el propio título inmatriculador deben ser necesariamente citados, según el art. 201 LH». «No constan los datos identificativos de la entidad promotora que acrediten su inscripción en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia, determinante de la atribución de su personalidad jurídica». La Dirección confirma ese extremo, ya que, según el art. 1.4 Acuerdos entre el Estado Español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos 03.01.1979, las órdenes, congregaciones religiosas y otros institutos de vida consagrada y sus provincias y sus casas «adquirirán la personalidad jurídica civil mediante la inscripción en el correspondiente Registro del Estado, la cual se practicará en virtud de documento auténtico en el que conste la erección, fines, datos de identificación, órganos representativos, régimen de funcionamiento y facultades de dichos órganos»; además, según resulta del escrito de recurso, «Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia» no goza por sí de personalidad jurídica, sino que, como afirma el propio recurrente, es un ente dependiente de «Cáritas Diocesana de Valencia». Además del citado acuerdo, en esta materia han de consultarse la Res. DG Asuntos Religiosos 11.03.1982, sobre inscripción de Entidades de la Iglesia católica en el Registro de Entidades Religiosas, y la R. 25.09.2007 (sobre el juicio notarial de suficiencia de la representación de entidades eclesiásticas); el Registro de Entidades Religiosas se regula en el RD. 594/03.07.2015. En cuanto a la titularidad de entes eclesiásticos, aunque fuera ya del caso del recurso, téngase en cuenta que, en cambio, «las circunscripciones territoriales (tal es el caso de las parroquias y obispados) no están sujetas al trámite de la inscripción en el Registro de Entidades Religiosas, ya que gozan 'ope legis' de personalidad jurídica en cuanto la tengan canónica». R. 19.07.2018 (Cáritas Parroquial San Antonio de Padua de Denia contra Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11310.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Oviedo N° 2.- **COMUNIDAD: EN LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD DEBEN SEÑALARSE LAS CUOTAS DE CADA COMUNERO.** Se trata de «una escritura pública en la que los cuatro condueños de una finca, titulares por cuartas e iguales partes indivisas, segregan de la misma una porción, describen el resto y adjudican dicha porción segregada por mitades indivisas a dos de los cuatro comuneros, sin que en el título consten las cuotas que corresponderán a cada uno de los copropietarios en el resto de la finca». La Dirección señala la necesidad de determinar la cuota objeto de inscripción (art. 54.1 RH; ver, por ejemplo, R. 03.02.2004, R. 07.03.2011 y R. 09.10.2012), sin que sean suficientes para cumplir con esta exigencia las presunciones de igualdad de los arts. 393 y 1138 C.c., pues, dado su carácter, no definen la extensión del derecho (vid. R. 23.03.1994). Más interesante que la resolución del caso concreto resulta el esquema de los casos de disolución de comunidad que hace la Dirección: «Este Centro Directivo ha tratado de fijar algunas de las categorías más comunes en que se pueden clasificar los distintos supuestos de disolución de comunidad (cfr. R. 04.04.2016), habiendo considerado en sentido amplio como tales los siguientes: »a) En una comunidad que comprende varios bienes, los partícipes adjudican uno o varios bienes a alguno de ellos, en propiedad exclusiva, en pago de sus derechos en la comunidad, subsistiendo la comunidad entre los restantes partícipes no adjudicatarios sobre el resto de los bienes no adjudicados, con reajuste de las cuotas entre estos últimos. Sería un caso similar al que en el ámbito de la partición hereditaria recoge el art. 80.1.c RH. »b) En una comunidad de bienes integrada por varias fincas, se forman lotes que se adjudican a grupos de partícipes diferenciados, recibiendo dichos grupos de adjudicatarios los lotes en comunidad pro indiviso. »c) En una comunidad sobre un bien indivisible, material o económicamente, los copropietarios acuerdan adjudicarlo en pro indiviso a varios de ellos, que compensan en metálico a los no adjudicatarios. »d) En una comunidad sobre un solo bien, los titulares de algunas de las cuotas, pero no de todas, entre ellos se adjudican las cuotas de que son titulares, recibéndolas uno o varios de ellos que compensan en metálico a los demás.» («El supuesto de hecho de este expediente puede reconducirse al caso enumerado en segundo lugar»). En último término, y en el caso concreto, no era exacta la apreciación del recurrente, que sostenía que la operación realizada conducía necesariamente a la titularidad del resto de la matriz por mitades indivisas por los dos cotitulares no separados: cabría también que los separados quedasen con la finca segregada y con una cuota menor sobre el resto. R. 19.07.2018 (Notario Vicente Martorell García contra Registro de la Propiedad de Oviedo-2) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11312.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Santa Fe N° 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: POSIBILIDAD DE UN USUFRUCTO LIMITADO SOBRE LA TERRAZA ELEMENTO COMÚN. PROPIEDAD HORIZONTAL: EL USUFRUCTO QUE AFECTA AL DERECHO DE USO DE UN PROPIETARIO REQUIERE SU CONSENTIMIENTO INDIVIDUALIZADO.** Se trata de «una escritura por la que los propietarios de la totalidad de los elementos privativos en que se divide un inmueble constituido en régimen de propiedad horizontal constituyen a título oneroso un derecho de usufructo recayente sobre parte de la azotea del inmueble que da derecho a su titular a instalar, mantener y sustituir determinados equipos de telecomunicaciones, así como a arrendarlos a terceros». La Dirección no considera necesario (como entiende el registrador) que previamente se desafecte tal elemento para convertirlo en privativo: el derecho constituido tiene la consideración de bien inmueble (cfr. art. 333.10 C.c.), «e indudablemente un usufructo, o un arrendamiento, sobre ese inmueble, si por sí es válido y cumple con los requisitos legales de su constitución (y los previstos por la legislación hipotecaria para su inscripción), es inscribible» (entre estos requisitos, el límite máximo de los 30 años que rige cuando el titular del derecho de goce

que el usufructo implica sea una sociedad, art. 515 C.c.); reiterando de nuevo la distinción entre actos colectivos de la junta y «aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios», entiendo que es necesario el acuerdo de la junta, en cuanto la azotea o terraza tiene la consideración de elemento común del edificio, y además el consentimiento de los titulares del derecho de uso exclusivo de la azotea (así se hacía en el caso concreto), sin que baste el consentimiento presunto previsto por el art. 17.8 LPH. Tampoco considera la Dirección que el derecho constituido sea incompatible con los derechos de uso y disfrute que sobre la azotea concede el título constitutivo a uno los pisos: «Este especial usufructo constituido permite que su titular ostente el goce actual no de todo el racimo de facultades que conforman e integran el 'utendi et fruendi' del derecho de uso exclusivo concurrente con el usufructo sobre la cosa gravada, sino específicamente de los atribuidos de forma concreta en el título constitutivo (construcción, instalación, reparación de torres, antenas, equipos...)». R. 19.07.2018 (Notario Luis-María Rojas Martínez del Mármol contra Registro de la Propiedad de Santa Fe - 2) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11313.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.P. Martorell Nº 1.- **CENSO ENFITEÚTICO: EN CATALUÑA NO ES POSIBLE SU CANCELACIÓN POR EL DUEÑO DIRECTO SIN CONSENTIMIENTO DEL CENSUALISTA.** Inscrito el dominio útil de una finca favor del Estado y el directo a favor de otras personas, la Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda presenta certificación en la que solicita la cancelación de la finca por imposibilidad de localizarla, según el art. 37.4.a L. 33/03.11.2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; calificada negativamente por no constar la redención o el consentimiento expreso de los titulares del derecho real de censo, se rectifica la petición en el sentido de solicitar únicamente la cancelación de la inscripción de dominio a favor del Estado; «entiende la Administración recurrente que del mismo modo que cabe inmatricular uno de los dos dominios sin el otro, igualmente cabrá, una vez inscritos ambos, cancelar uno sin perjudicar ni arrastrar con su cancelación la del otro». Pero dice la Dirección que eso difícilmente puede sostenerse en un censo sujeto a la legislación catalana, en la que se considera como verdadero dueño al enfiteuta, en este caso el Estado; y «la causa alegada para la cancelación es la pérdida o desaparición de la finca, lo cual, aparte de los perjuicios económicos por no poder reclamar el pago del canon, o de los laudemios, supone una merma del propio valor económico de su derecho, además del valor jurídico, porque imposibilita la recuperación del dominio e implicaría la extinción del propio derecho de censo (cfr. art. 565-1 C.c.Cat.)»; tampoco puede aceptarse la alegación subsidiaria de que la situación equivale a pérdida total del bien, que produce la extinción del censo, pues eso supone un expediente administrativo de declaración de la pérdida en el que no se han tomado las garantías necesarias para evitar la indefensión de los terceros afectados, además de que no es posible sostener a la vez la pérdida total de la finca y la subsistencia de la inscripción de los censualistas. Dice el art. 37.4.a L. 33/2003 que *La certificación administrativa expedida por órgano competente de las Administraciones públicas será título suficiente para proceder a la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración pública en los siguientes supuestos: a) Cuando, previa la instrucción del correspondiente procedimiento en cuya tramitación será preceptivo un informe técnico, se acredite la inexistencia actual o la imposibilidad de localización física de la finca.* Pero dice el art. 565-1 C.c.Cat. que *recibe el nombre de censuario la persona que está obligada a pagar la pensión del censo, que es el propietario o propietaria de la finca, y el de censualista, la persona que tiene derecho a recibirla, que es el titular o la titular del derecho de censo* (contrástese con el art. 1605 C.c.). R. 19.07.2018 (Delegación de Economía y Hacienda de Barcelona contra Registro de la Propiedad de Martorell-1) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11314.pdf>

- R. 20-7-2018.- R.P. El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN DE UNA TITULARIDAD ANTIGUA POR RECONOCIMIENTO DE REPRESENTACIÓN INDIRECTA. REPRESENTACIÓN: RECTIFICACIÓN DE UNA TITULARIDAD ANTIGUA POR RECONOCIMIENTO DE REPRESENTACIÓN INDIRECTA.** Reitera la doctrina de la R. 13.06.2018. R. 20.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11316.pdf>

- R. 20-7-2018.- R.P. Gandía Nº 2.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LAS DUDAS POR INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DEBEN CALIFICARSE DESPUÉS DEL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.** Se trata de inscribir la representación gráfica catastral de una finca registral. La registradora inscribe la compraventa, pero suspende la rectificación descriptiva (antes de tramitar el procedimiento previsto en el art. 199 LH) por dudas en la identidad de la finca registral con la catastral y posible invasión de una senda pública. La Dirección no aprecia la duda en la identidad, dada la imprecisa descripción registral de la finca (que incluye «lo que haya»); y, en cuanto a la invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente; después es cuando, a la vista de la intervención, puede calificarse si efectivamente existe invasión de dicho dominio público; «por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del art. 199 LH». R. 20.07.2018 (Tecnorango, S.L., contra Registro de la Propiedad de Gandía-2) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11317.pdf>

- R. 20-7-2018.- R.P. Huete.- **CONCURSO DE ACREEDORES: LA EJECUCIÓN DE BIENES HIPOTECADOS DEBE DAR INTERVENCIÓN AL ACREEDOR.** Se adjudica una finca en virtud de subasta judicial celebrada conforme a las previsiones del plan de liquidación aprobado en procedimiento concursal; «sobre la finca figura constituida una hipoteca anterior a la declaración de concurso a favor de una Caja Rural en garantía de la devolución de un préstamo y no consta expresamente en el mandamiento de cancelación que la Caja Rural conociera el plan de liquidación ni se hubiera notificado a ésta la celebración de la subasta», por lo que la registradora deniega la cancelación de la hipoteca. La Dirección confirma la calificación: «En el sistema concursal español, la regla general en materia de reconocimiento de los créditos concursales es la solicitud del acreedor; [...] a la administración concursal corresponde determinar la inclusión o exclusión en la lista de acreedores de los créditos

puestos de manifiesto en el procedimiento», aunque existen supuestos de reconocimiento forzoso, háyanse o no comunicado los créditos respectivos, entre los que se encuentran los créditos asegurados con garantía real inscrita en registro público (arts. 86 y ss. L. 22/09.07.2003, Concursal); «un bien o derecho puede estar afecto a una garantía real aunque en el inventario no se hubiera indicado el gravamen», y si se subasta como libre, la subasta y la adjudicación son radicalmente nulas, debiendo el registrador denegar la cancelación de las cargas; «no puede calificar sobre la procedencia de la adjudicación pero sí puede y debe comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares del acreedor hipotecario cuando ese mandamiento ordena la cancelación del derecho real de garantía (R. 05.09.2014, R. 13.10.2014, R. 06.07.2015, R. 02.09.2015, R. 29.09.2015, R. 16.03.2016 y R. 11.09.2017)». R. 20.07.2018 (Incyplast, S.L., contra Registro de la Propiedad de Huete) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11318.pdf>

- R. 20-7-2018.- R.P. Alicante N° 5.- **DOCUMENTO JUDICIAL: POSIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.** Reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (ver, por ejemplo, R. 04.10.2016), sobre la necesidad de un administrador judicial de la herencia yacente (arts. 790 y ss. LEC) o de la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en la herencia; pero también reitera la matización de otras (ver R. 25.04.2017 y R. 09.07.2018), en el sentido de que «el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso, debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente»; en el caso concreto se trataba de una ejecución de hipoteca y se había notificado a una prima y a una hermana del causante, que manifestaron no aceptar la herencia; y con ello entiende la Dirección que «ha habido posibilidad suficiente de intervención en defensa de los intereses de la herencia yacente, quedando descartada la indefensión». R. 20.07.2018 (Banco de Sabadell, S.A., contra Registro de la Propiedad de Alicante-5) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11319.pdf>

- R. 20-7-2018.- R.P. Madrid N° 14.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.** La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 19.05.2017 y R. 26.07.2018). Se trataba de una sentencia que declaraba el dominio sobre una finca registral y ordenaba la cancelación de los asientos que se opusieran a tal declaración. El Registrador se oponía a la inscripción porque existía una serie de titulares registrales que no figuraban entre los demandados. La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. R. 20.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-14) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11320.pdf>

- R. 20-7-2018.- R.P. Priego de Córdoba.- **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. 06.06.2018, con un caso prácticamente idéntico. R. 20.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11321.pdf>

- R. 20-7-2018.- R.P. Villacarrillo.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH POR OPOSICIÓN CON INFORME TÉCNICO.** «Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH. El registrador suspende la inscripción porque que existe oposición de titulares registrales y catastrales de fincas colindantes basada en sendos informes técnicos». La Dirección considera fundada la oposición con informes, que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca y que puede afectar a los derechos de terceros; «toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el art. 200 LH (tal y como prevé para estos casos el propio art. 199 LH), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH)». La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. R. 20.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villacarrillo) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11322.pdf>

- R. 20-7-2018.- R.P. Santa Pola N° 2.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: LA EXPRESIÓN MANUSCRITA SOBRE RIESGOS NO ES EXCUSABLE POR CLÁUSULA SUELO DE CERO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 15.07.2016, R. 10.11.2016 y R. 19.05.2017; esta vez, sobre una cláusula de que «en ningún caso se podrán generar intereses a favor del prestatario», que se equipara a cláusula suelo cero. R. 20.07.2018 (Notario Martín-Alfonso Palomino Márquez contra Registro de la Propiedad de Santa Pola - 2) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11323.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Ana del Valle Hernández)

- R. 25-7-2018.- R.M. Navarra N° II.- **OBJETO SOCIAL. ENERGÍA ELÉCTRICA.** Se pretende la inscripción de un objeto social que incluye como actividades, entre otras, «la producción, venta, distribución y comercialización de energía solar». La sociedad mercantil que tenga por objeto el transporte y distribución de energía eléctrica, la operación del sistema y del mercado - actividades reguladas conforme a la Ley 24/2013 del sector eléctrico - debe hacerlo en régimen de exclusividad, lo que excluye no sólo las actividades no reguladas del sistema de energía

eléctrica – producción, comercialización o servicios de recarga energética – , sino cualesquiera otras.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11203.pdf>

- R. 26-7-2018.- R.M. Burgos.- **ANOTACION DE EMBARGO. CADUCIDAD.** Se recoge la doctrina expresada en la Resolución de consulta de 31 de julio de 2015 que pone de relieve el distinto régimen jurídico que rige en sede de Registro de Bienes Muebles en función de la normativa que resulte de aplicación al acto o derecho inscribible. Así, en cuanto a las anotaciones de embargo, se distingue entre: · Las sujetas a la DA 2ª de la Ley 28/1998 de Venta a Plazos de Bienes Muebles, cuando el embargo recae sobre los derechos del deudor comprador a plazos o del arrendatario del bien mueble derivados de un contrato, que tienen un plazo de duración de 4 años. · Y las sujetas al régimen de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, cuando el embargo recae sobre el dominio de los bienes susceptibles de hipoteca o prenda, que caducan a los 3 años de su fecha.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11206.pdf>

- R. 27-7-2018.- R.M. Zaragoza Nº I.- **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. Es irrelevante el motivo por el que no se haya realizado la auditoría, así como las causas por las que la administración social llevó a cabo la convocatoria de la junta sin tener en cuenta la circunstancia de que existía una designación de auditor.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11212.pdf>

- R. 18-7-2018.- R.M. Alicante Nº IV.- **DISOLUCIÓN. DE PLENO DERECHO. REACTIVACIÓN. SOCIEDAD PROFESIONAL.** La redacción de proyectos de arquitectura e ingeniería, constituye actividades profesionales para cuyo desempeño se requiere titulación universitaria oficial, por lo que entra dentro del ámbito imperativo de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, a menos que expresamente se manifieste que constituye una sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación. Por lo tanto, si la sociedad en cuestión tiene este objeto, el registrador ha de aplicar las consecuencias derivadas de su falta de adaptación a dicha Ley. Disuelta de pleno derecho la sociedad y cerrada su hoja como consecuencia de la aplicación directa de la previsión legal de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, no procede la inscripción de un acuerdo de nombramiento de administrador. Cuando la sociedad está disuelta «ipso iure» por causa legal o por haber llegado el término fijado en los estatutos ya no cabe un acuerdo social ordinario de reactivación sino que lo precedente, si se desea continuar con la empresa, es la prestación de un nuevo consentimiento contractual por los socios que entonces ostenten dicha condición. El artículo 370 de la Ley de Sociedades de Capital lejos de imponer una liquidación forzosa contra la voluntad de los socios, se limita a delimitar el supuesto de reactivación ordinaria, al que basta un acuerdo social, de este otro que exige un consentimiento contractual.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11301.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.M. Jaén.- **RESERVA DE DOMINIO. CANCELACIÓN. ANOTACIÓN EMBARGO SOBRE POSICIÓN JURÍDICA DEL DEUDOR.** Existe inscrita una reserva de dominio sobre un vehículo a favor del financiador y a continuación una anotación de embargo sobre la posición jurídica del comprador. Se presenta solicitud de cancelación de la reserva de dominio como consecuencia de la entrega que hace el comprador al vendedor del vehículo, ante la imposibilidad de hacer frente a las obligaciones de pago derivadas del contrato de financiación. Junto a la anterior se presenta solicitud de cancelación de la anotación de embargo posterior y se plantea si se puede practicar esta última. En principio procede la extinción del embargo si la titularidad sobre la que recae se extingue, pero la cuestión es cómo reflejarlo en el Registro. La cancelación de la reserva de dominio en favor del financiador no puede acarrear sin más la cancelación de la posterior anotación de embargo sobre los derechos o posición jurídica del comprador. Para que tal efecto se produzca, es preciso que se acredite la consignación de las cantidades recibidas puesto que en otro caso no podría darse cumplimiento a la previsión del artículo 23 de la Ordenanza de que la cancelación no se produzca en perjuicio de tercero. En el supuesto contemplado no existe resolución contractual, sino renuncia del titular a su garantía de reserva de dominio y entrega al acreedor para que proceda a la venta del vehículo. No es posible solicitar y obtener la subsiguiente cancelación de la anotación preventiva llevada a cabo sobre los derechos del comprador. Esta sólo puede llevarse a cabo con consentimiento del titular o por resolución judicial firme y, tratándose de asiento causado por decisión judicial, en los términos previstos en el artículo 83 de la Ley Hipotecaria. En nuestro ordenamiento jurídico la renuncia de un derecho por parte de su titular no puede producir efectos en perjuicio de terceros. La decisión decimoquinta de la Instrucción de 3 de diciembre de 2002 no altera en absoluto la doctrina expuesta pues se limita a reconocer el efecto extintivo que se produce sobre el derecho del tercero en caso de desaparición del derecho del comprador financiado. Cosa distinta es que el reflejo de esa situación en el Registro de Bienes Muebles pueda ser automático; bien al contrario será precisa la aportación de la documentación que justifique la práctica de la cancelación de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento. Tanto si la extinción de la situación jurídica inscrita del comprador financiado se debe a una resolución convencional del contrato o a la renuncia unilateral del financiador a su derecho de garantía, es preciso que se salvaguarde la situación jurídica del tercero con derecho anotado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11315.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Pedro Ávila Navarro)

- R. 25-7-2018.- R.M. Navarra Nº II.- **SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: SEPARACIÓN Y EXCLUSIVIDAD COMO OBJETO SOCIAL DE ACTIVIDADES DEL SISTEMA ELÉCTRICO.** Se trata de un acuerdo de modificación del objeto social que pasa a «producción, venta, distribución y comercialización de toda clase de energía solar». El registrador mercantil suspende la inscripción solicitada con fundamento en el art. 12 L. 24/26.12.2013, del Sector Eléctrico. Efectivamente, ese precepto establece la *separación de actividades*, de transporte, distribución y operación del sistema, de manera que «la sociedad mercantil que tenga por objeto el desarrollo de alguna o algunas de las actividades reguladas debe hacerlo en régimen de exclusividad, lo que excluye no sólo las

actividades no reguladas del sistema de energía eléctrica sino cualesquiera otras», y «del artículo correspondiente de los modificados estatutos sociales resulta tanto la actividad de distribución de energía, que es una actividad regulada y sujeta al régimen de separación de actividades, como otras actividades ajenas al sistema eléctrico». R. 25.07.2018 (Inhorbaber, S.L., contra Registro Mercantil de Navarra) (BOE 04.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11203.pdf>

- R. 26-7-2018.- R.M. Burgos.- **REGISTRO DE BIENES MUEBLES: LA ANOTACIÓN JUDICIAL QUE SIGUE EL RÉGIMEN DE HIPOTECA MOBILIARIA TIENE DURACIÓN DE TRES AÑOS.** El registrador de bienes muebles deniega la prórroga de una anotación de embargo de un vehículo por estar caducada al haber transcurrido más de tres años desde su fecha. «El interesado recurre porque a su juicio no hay más plazo de duración para las anotaciones preventivas, en general, que el establecido en el art. 86 LH». La Dirección, siguiendo su R. (consulta) 31.07.2015, señala que es distinto el régimen jurídico que rige en sede de Registro de Bienes Muebles en función de la normativa que resulte de aplicación al acto o derecho inscribible, como consecuencia de la integración en él de los antiguos Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, de Buques y Aeronaves, y de Venta a Plazos (disp. adic. única RD. 1828/03.12.1999, Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, que crea el Registro de Bienes Muebles y, pese a establecer como supletorio el Reglamento del Registro Mercantil y el Hipotecario, se remite en primer lugar a la normativa específica de los actos o derechos inscribibles); en este caso la anotación se practicó al amparo de la L. 16.12.1954, de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento, por lo que resulta de aplicación el art. 38 D. 17.06.1955, Reglamento del Registro de la Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, según el cual la anotación judicial caducará a los tres años de haberse practicado. La Dirección no se limita al problema planteado, sino que repasa su doctrina sobre las anotaciones practicadas en el Registro de Bienes Muebles, siguiendo su R. (consulta) 31.07.2015 –y con alguna referencia a la R. (consulta) 11.04.2000–. En resumen: «El actual Registro de Bienes Muebles presenta, desde su origen, una estructura y una normativa heterogénea. La L. 25.07.1989, de adaptación de la legislación mercantil a las directivas comunitarias, que autorizó al Gobierno para la regulación de este Registro, dispuso que en él quedarían integrados los Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y los de Buques y Aeronaves; la L. 28/13.07.1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, dispuso la integración del Registro de Venta a Plazos en el futuro Registro de Bienes Muebles y habilitó al Ministerio de Justicia para dictar las disposiciones necesarias para la organización y funcionamiento de dicho Registro; finalmente, el Registro de Bienes Muebles fue creado por la disp. adic. única RD. 1828/03.12.1999, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, y quedó estructurado en varias secciones a las que les será de aplicación su respectiva normativa específica, conforme al apartado segundo de la citada disposición, que establece: 2. *El Registro de Bienes Muebles es un Registro de titularidades y gravámenes sobre bienes muebles, así como de condiciones generales de la contratación. Dentro de cada una de las secciones que lo integran se aplicará la normativa específica reguladora de los actos o derechos inscribibles que afecten a los bienes, o a la correspondiente a las condiciones generales de la contratación*». Después se refiere a la doble normativa de las anotaciones de embargo según su objeto: a) La de la disp. adic. 2 L. 28/13.07.1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, y art. 5 O. 19.07.1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, que será de aplicación a la anotación del embargo que recaiga sobre los derechos del deudor comprador a plazos o del arrendatario del bien mueble derivados de un contrato inscrito, y para la que la citada disposición establece un plazo de vigencia de cuatro años, y, *una vez transcurrido dicho plazo, se cancelará de oficio o a instancia de cualquier interesado, si no consta en el Registro su prórroga.* b) La del art. 68 L. 16.12.1954, de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, y art. 38 D. 17.06.1955, que aprueba el Reglamento del Registro de la Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de la Posesión, que será de aplicación a la anotación del embargo que recaiga sobre bienes susceptibles de gravamen hipotecario o pignoraticio o sobre los créditos inscritos, para la que el precepto reglamentario establece un plazo de vigencia de tres años, si bien cabe la prórroga (se entiende que antes de la caducidad) *hasta la terminación por sentencia firme del procedimiento en que se hubiere decretado, a menos de que se consignare el crédito asegurado.* R. 26.07.2018 (Ayuntamiento de Santander contra Registro de Bienes Muebles de Burgos) (BOE 04.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11206.pdf>

- R. 27-7-2018.- R.M. Zaragoza Nº 1.- **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, R. 28.02.2018, R. 21.05.2018). E insiste en que son irrelevantes el motivo por el que la auditoría no se ha llevado a cabo o las causas por las que la administración social llevó a cabo la convocatoria de la junta sin tener en cuenta la circunstancia de que existía una designación de auditor a instancia de la minoría (sobre esto último, ver R. 20.11.2017). La Dirección entiende además que es el órgano de administración el que debe realizar las acciones necesarias para la realización de la auditoría por el auditor nombrado por el Registro Mercantil: «El órgano de administración está vinculado por el principio de actuación diligente a que se refiere el art. 225 LSC, que le exige acomodar su conducta a las circunstancias existentes, buscando el debido cumplimiento de la legalidad vigente así como el interés social». Podría añadirse que en caso de imposibilidad de llevar a cabo la auditoría por el auditor nombrado por el Registro Mercantil (por ejemplo extremo, por muerte del auditor), lo procedente no sería que la sociedad nombrase auditor, sino que pidiera nuevo nombramiento al Registro Mercantil, como prevén el art. 265 LSC para el caso de que *la persona nombrada no acepte el cargo o no pueda cumplir sus funciones*, y el art. 350 RRM *cuando las personas nombradas no acepten el cargo dentro del plazo establecido en este Reglamento o, por cualquier causa justificada, no puedan cumplir sus funciones*, y en ambos casos sin distinguir el origen del nombramiento. R. 27.07.2018 (O10 Media, S.L., contra Registro Mercantil de Zaragoza) (BOE 04.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/04/pdfs/BOE-A-2018-11212.pdf>

- R. 18-7-2018.- R.M. Alicante Nº IV.- **SOCIEDAD PROFESIONAL: INSCRIPCIÓN DE UN PODER EN LA DISUELTA DE PLENO DERECHO POR FALTA DE ADAPTACIÓN A LA LEY 2/2007.** Como se vio en anteriores resoluciones, la falta de adaptación a la L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales implica una disolución de pleno derecho que supone un cierre registral con algunas excepciones (disp. trans. 1 L. 2/2007). En este caso, la Dirección parece admitir que un poder sería inscribible como acto dirigido a la eventual reactivación o

liquidación de la sociedad disuelta, pero «lo cierto es que con la disolución cesan en su cargo los administradores (art. 374.1 LSC); por lo que no procede la inscripción de un poder otorgado por los administradores cesados, «es necesario proceder con carácter previo a la reactivación de la sociedad [...] y su adecuación al ordenamiento jurídico, o el otorgamiento del poder por el liquidador correspondiente (cfr. arts. 375 y 376 LSC)». Distintos supuestos en torno a la sociedad profesional no adaptada a la Ley pueden verse en R. 29.03.2016, R. 17.10.2016, R. 16.12.2016, R. 02.03.2017, R. 05.04.2017, R. 14.06.2017, R. 21.12.2017, R. 09.01.2018, R. 28.05.2018, R. 19.06.2018). R. 18.07.2018 (Organización Alto Rendimiento, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11301.pdf>

- R. 19-7-2018.- R.M. Jaén.- **REGISTRO DE BIENES MUEBLES: LA CANCELACIÓN DE LA RESERVA DE DOMINIO EXIGE INTERVENCIÓN DE LOS TITULARES DE CARGAS POSTERIORES. REGISTRO DE BIENES MUEBLES: LA CANCELACIÓN DE LA RESERVA DE DOMINIO EXIGE CONSIGNACIÓN DE LAS CANTIDADES QUE HAYAN DE SER DEVUELTAS.** «Del Registro de Bienes Muebles particular de un vehículo resulta, de su folio primero, la inscripción de la reserva de dominio a favor del financiador de una operación de compra; en el folio segundo consta la anotación preventiva de embargo de la posición jurídica del comprador. Ahora se presenta en el Registro (modelo aprobado por R. 26.09.2001) solicitud de cancelación de la reserva de dominio como consecuencia de la entrega que hace el comprador al vendedor del vehículo ante la imposibilidad de hacer frente a las obligaciones de pago derivadas del contrato de financiación»; se solicita la cancelación del embargo posterior. La registradora de Bienes Muebles practica aquélla (folio tercero), y deniega ésta porque la entrega a la financiera lo ha sido para pago de la deuda y por no resultar consentimiento de su titular (Hacienda Pública), o resolución judicial firme. La Dirección confirma la calificación: «La cancelación de la reserva de dominio en favor del financiador no puede acarrear sin más la cancelación de la posterior anotación de embargo sobre los derechos o posición jurídica del comprador. Para que tal efecto se produzca es preciso que se acredite la consignación de las cantidades recibidas, como consecuencia de las previsiones de los arts. 10 y 11 L. 28/13.07.1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, en los términos previstos en el art. 175.6 RH (así resulta de los arts. 4, 22 y 23 O. 19.07.1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles); como en los casos de las R. 15.06.1998 y R. 04.12.2010, «se trata así de evitar que transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la misma, disminución de las cantidades por consignar, etc.), en menoscabo de la posición que corresponde a los terceros que no hayan prestado su consentimiento». La Dirección estudia especialmente el pacto de reserva de dominio y sus efectos registrales: cómo «el vendedor no transmite al comprador el dominio de la cosa vendida hasta que éste le pague por completo el precio convenido» (S. 12.03.1993), sino que «se supedita o aplaza el traspaso dominical pleno del bien vendido a la íntegra realización del pago del precio convenido y aplazado» (R. 04.12.2010); y cómo, desde el aspecto registral, la Instr. DGRN 03.12.2002 (dictada para resolver determinadas dudas en el funcionamiento del Registro de Bienes Muebles) determinó que «los Registradores denegarán los mandamientos de embargo sobre bienes vendidos a plazos con pacto de reserva de dominio o que hayan sido objeto de arrendamiento financiero, en virtud de contratos inscritos en el Registro de Bienes Muebles, cuando el objeto del embargo sea la propiedad de tales bienes y el embargo se dirija contra persona distinta del vendedor, financiador o arrendador. Podrán anotarse los embargos que tengan por objeto la posición jurídica del comprador a plazos o del arrendatario financiero, pero la anotación de embargo quedará sin efecto y podrá solicitarse su cancelación en caso de que el arrendatario no ejercite la opción de compra o de que el vendedor con pacto de reserva de dominio a su favor recupere los bienes ante el impago por parte del comprador del precio aplazado». En cuanto a los casos citados de otras resoluciones, la R. 15.06.1998 trataba de una resolución voluntaria del «lease-back», que no puede afectar a terceros posteriores; y la R. 04.12.2010, de la condición suspensiva en la transmisión inmobiliaria, en la que, una vez incumplida, para cancelar el embargo contra el comprador es necesaria la intervención de su titular. R. 19.07.2018 (Particular contra Registro de Bienes Muebles de Jaén) (BOE 07.08.2018).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/07/pdfs/BOE-A-2018-11315.pdf>

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

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

- R. 30-7-2018.- R.P. Roses Nº 2.- **EXTINCIÓN DE PACTO DE SUPERVIVENCIA SUJETO A LA LEGISLACIÓN FRANCESA. RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO INFORME.** Es preciso remitirse en cuanto al fondo, al comentario de la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas JUS/126/2018, de 24 de enero [1]. En lo que respecta al procedimiento, esta Resolución aborda el importante tema de los plazos de elevación del recurso. En primer término, parte del carácter limitado del informe, en línea lo defendido por la Dirección –General reiteradamente, ya el informe es un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos no expresados en su calificación, de conformidad con los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 14 de diciembre de 2010, 29 de febrero de 2012, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017 (fundamento de Derecho segundo de la Resolución de 11 de abril de 2018), si bien no se trata de un trámite meramente formal, puesto que se pueden ampliar los argumentos en defensa de la nota [2]. Estos preceptos, para el caso de recurso gubernativos presentados en Cataluña ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, hay que ponerlos en conexión con el artículo 3 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, apartados 5 y 6. En concreto, por lo que respecta al plazo para elevar informe, la Dirección General de Registros y Notariado es partidaria asimismo de entender inexcusable el plazo de cinco días previsto en la legislación hipotecaria, como resulta de las Resoluciones de 13 de julio o 28 de noviembre de 2013. Así, en el fundamento de Derecho primero de la última de las Resoluciones citadas afirma que en la tramitación de los recursos existen dos plazos sucesivos: cinco días hábiles para reformar la calificación o mantenerla; y otros cinco días hábiles para la remisión del expediente al Centro Directivo, sin esperar para ello a recibir los acuses de recibo de las notificaciones efectuadas o los informes a que dicho precepto se refiere. Debe tenerse en cuenta que *si bien es preceptivo solicitar por parte del registrador informe al notario, juez o funcionario autorizante no recurrente, no lo es la emisión del mismo por parte de quien sea requerido para ello. En caso de que los informes se reciban con posterioridad a la elevación del expediente, deberá realizar una remisión complementaria, pero sin paralizar aquélla. El plazo del artículo 327 Ley Hipotecaria es inexcusable, esto es, perentorio y de*

estricto cumplimiento, sin que se interrumpa por la falta de recepción de los acuses de recibo o de los informes solicitados. A los argumentos de interpretación añade la Dirección General de Derecho el evitar que se produzcan situaciones de indefensión al transcurrir los tres meses y entenderse desestimado por silencio administrativo negativo. En cuanto al fondo, el concepto de orden público internacional no es solo de apreciación por parte de las instancias judiciales, sino que el registrador, en su labor calificadora, debe aplicarlo. En efecto, a diferencia de lo defendido en esta Resolución, se señala en la Resolución de fecha 20 de julio de 2016 por el Centro Directivo que se ha de tener en cuenta por todos los operadores jurídicos al aplicar la legislación foránea (fundamento de Derecho quinto y sexto). Se basa para ello en la dicción literal del artículo 35 la del Reglamento (U.E.) n° 650 /2012, de 4 de julio, que contempla la apreciación por autoridades no judiciales del orden público y en los artículos 56,59 y 60 de la Ley 29/2015, de Cooperación Jurídica Internacional. Cuestión distinta es que en el supuesto de hecho planteado no se viera afectado este principio de orden público, al no implicar la aplicación del pacto de supervivencia ni su desenvolvimiento ningún atentado contra los elementos que lo conforman [3]. Otro aspecto destacable en esta Resolución es que se aplique el artículo 9.8 del Código Civil, que remite a la ley personal del causante, pues si se parte de la consideración de este pacto como de naturaleza sucesoria, cabría haberse planteado la aplicación del Reglamento Europeo 650/2012, del Parlamento Europeo y del Consejo, pues aunque el artículo 1.2 letra c) excluye las cuestiones relativas a los regímenes económicos matrimoniales, así como a los regímenes patrimoniales resultantes de las relaciones que la ley aplicable a las mismas considere que tienen efectos comparables al matrimonio; la naturaleza mortis causa que se defiende en esta Resolución permitiría incluirlo dentro de su ámbito. No obstante, esta afirmación se aparta de lo sostenido por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en Sentencia de 13 de febrero de 2013 [4]. En cualquier caso, descarta la aplicación del artículo 10.5 del Código Civil y no considera que la simple acreditación del estado civil baste para extinguir el pacto, al no acreditarse el contenido del Derecho francés, pues en palabras de la Dirección General la legislación extranjera ha de probarse en cuanto al sentido, alcance e interpretación actuales atribuidos por la jurisprudencia. La complejidad de los ordenamientos jurídicos, en especial cuando responden a tradiciones jurídicas distintas requiere que esta prueba se realice con rigor. No obstante, esto deberá ser examinado en el caso concreto pues hay casos que la prueba documental de un texto y su vigencia será suficiente mientras que en otros se exigirá una prueba más extensa (Resolución de 16 de junio de 2014, Fundamento de Derecho Segundo a Quinto, por todas). En este caso, además, entraría en juego la salvaguarda del principio de tracto sucesivo (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria). En resumen, se ha de elevar informe en el plazo de cinco días desde que el registrador decide mantener la calificación, sin esperar a recibir las alegaciones y el pacto de supervivencia se rige por la ley personal del otorgante.

[1] Ver Boletín SERC número 191, enero -febrero 2018, páginas 37-42.

[2] Sobre la evolución de la doctrina del Centro Directivo en esta materia, que del carácter meramente formalista o de trámite del informe, pasó a defender el carácter sustantivo de aquel, vid. José Manuel GARCIA GARCÍA. *Código de Legislación Hipotecaria, Inmobiliaria y de Registro Mercantil*. Tomo I, cometarios de pie páginas 624 a 626 Cizur Menor (Navarra), Editorial Thomson-Reuters, 2014.

[3] En cambio, el abuso de derecho sí que queda claramente fuera del ámbito de la calificación, de conformidad con el artículo 18 del a Ley Hipotecaria, como señala esta Resolución, en línea con lo sostenido por el Centro Directivo (así, en materia de acuerdos de juntas de propietarios en régimen de propiedad horizontal, fundamento de Derecho cuarto del a Resolución de 6 de junio de 2016).

[4] Sentencia TSJC (Sala Civil y Penal, Sección Única) núm. 3/2003 de 13 febrero. RJ 2003\4576. Ponente: Illmo. Sr. D Lluís Puig i Ferriol, que se ampra en la ubicación sistemática además del pacto citado (el Código de Familia, como el actual Libro II (artículo 231-15 como señala su Preámbulo. Así, también Sentencia Audiencia Provincial Lleida núm. 363/2009 de 20 octubre. AC 2010\561, Ponente: Illma. Sra. Ana Cristina Sainz Pereda.

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/7680/1690822.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

1. Tribunal Constitucional

- **PLENO. SENTENCIA** 73/2018, de 5 de julio de 2018. Recurso de amparo 9138-2008. Promovido por Centro de Iniciativas para la Formación Agraria, S.A., respecto del Decreto de la Comunidad de Castilla-La Mancha 22/2004, de 2 de marzo, sobre admisión de alumnos en centros docentes no universitarios sostenidos con fondos públicos. Alegada vulneración del derecho a la educación: extinción del recurso de amparo por pérdida sobrevenida de su objeto. Votos particulares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/06/pdfs/BOE-A-2018-11271.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 74/2018, de 5 de julio de 2018. Recurso de amparo 210-2013. Promovido por la asociación de padres de alumnos Torrevelo del colegio homónimo, en relación con las resoluciones de la administración autonómica de Cantabria que denegaron el acceso y renovación del régimen de concierto, así como con la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria y el auto del Tribunal Supremo que desestimaron su recurso contencioso-administrativo. Vulneración del derecho a la libertad educativa en conexión con la garantía de la libertad ideológica: resoluciones administrativas que denegaron el acceso y renovación del régimen de concierto basándose exclusivamente en la opción ideológica del centro docente y negando así la libertad educativa de los padres de los alumnos. Votos particulares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/06/pdfs/BOE-A-2018-11272.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 75/2018, de 5 de julio de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 1976-2014. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en relación con diversos preceptos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Competencias sobre urbanismo: extinción parcial de la impugnación (STC 143/2017), interpretación conforme de los preceptos legales que establecen el régimen de silencio negativo para determinados actos de uso del suelo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/06/pdfs/BOE-A-2018-11273.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 76/2018, de 5 de julio de 2018. Conflicto positivo de competencia 1866-2016. Planteado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en relación con diversos preceptos del Real Decreto 954/2015, de 23 de octubre, por el que se regula la indicación, uso y autorización de dispensación de medicamentos y productos sanitarios de uso humano por parte de los enfermeros. Competencias sobre sanidad y productos farmacéuticos: nulidad parcial de un precepto del texto refundido de la Ley de garantías y uso racional de medicamentos y productos sanitarios; nulidad de los preceptos reglamentarios que atribuyen a la administración del Estado el ejercicio de potestades ejecutivas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/06/pdfs/BOE-A-2018-11274.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 77/2018, de 5 de julio de 2018. Cuestión de inconstitucionalidad 2764-2017. Planteada por un Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Eibar en relación con diversos apartados del artículo 11 de la Ley del Parlamento Vasco 7/2015, de 30 de junio, de relaciones familiares en supuestos de separación o ruptura de los progenitores. Competencias sobre legislación civil: inadmisión de la cuestión de inconstitucionalidad por inadecuada formulación del juicio de relevancia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/06/pdfs/BOE-A-2018-11275.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 78/2018, de 5 de julio de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 3720-2017. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con los artículos 13 y 36 de la Ley 10/2016, de 27 de diciembre, del presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2017. Competencias sobre ordenación general de la economía, hacienda general y función pública: nulidad parcial del precepto legal autonómico relativo a la oferta de empleo público de 2017 u otro instrumento similar de gestión de la provisión de necesidades de personal (STC 142/2017). Voto particular.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/06/pdfs/BOE-A-2018-11276.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 79/2018, de 5 de julio de 2018. Conflicto positivo de competencia 4225-2017. Planteado por el Gobierno de Canarias respecto del artículo 1.2 del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno de las entidades del sector público local. Competencias sobre régimen local: constitucionalidad del precepto reglamentario que identifica las normas a las que deben ajustarse las actuaciones de control interno que se lleven a cabo en las entidades que conforman el sector público local.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/06/pdfs/BOE-A-2018-11277.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 80/2018, de 5 de julio de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 5425-2017. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana. Competencias sobre condiciones básicas de igualdad, legislación procesal, crédito, ordenación general de la economía y energía: nulidad de los preceptos legales autonómicos que establecen la acción pública frente a los órganos judiciales, regulan situaciones sobrevenidas consecuencia de desahucios e introducen medidas para prevenir y paliar la pobreza energética. Votos particulares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/06/pdfs/BOE-A-2018-11278.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 81/2018, de 16 de julio de 2018. Recurso de amparo 2119-2013. Promovido por don Pere Nolla Aguilar en relación con la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña que desestimó, en apelación, su demanda de protección de derechos fundamentales contra el Ayuntamiento de Canet de Mar. Supuesta vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva (motivación), a la integridad física y moral y al acceso en condiciones de igualdad a las funciones públicas: sentencia que da respuesta razonada y fundada en Derecho a una denuncia de acoso laboral.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/17/pdfs/BOE-A-2018-11694.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 82/2018, de 16 de julio de 2018. Cuestión de inconstitucionalidad 3649-2017. Planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Santander respecto a los párrafos segundo y tercero del artículo 17.2 de la Ley 1/2001, de 16 de marzo, de colegios profesionales de Cantabria, en la redacción dada por la Ley 5/2011, de 29 de diciembre. Competencias sobre colegios profesionales: nulidad del precepto legal autonómico que regula las obligaciones de colegiación de empleados públicos (STC 3/2013).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/17/pdfs/BOE-A-2018-11695.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 83/2018, de 16 de julio de 2018. Recurso de amparo 3849-2017. Promovido por doña María del Valle Gallardo Merinas y don José María Montañó Hidalgo en relación con las actuaciones de un juzgado de primera instancia de Fuengirola en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento mediante edictos sin agotar los medios de comunicación personal (STC 122/2013). Voto particular.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/17/pdfs/BOE-A-2018-11696.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 84/2018, de 16 de julio de 2018. Recurso de amparo 4677-2017. Promovido por don J.M.C., en relación con la resolución de la Audiencia Provincial de Córdoba que decreta su ingreso no voluntario para tratamiento psiquiátrico. Vulneración del derecho a la libertad personal: resolución judicial que acuerda una medida de internamiento no voluntario subsiguiente al levantamiento de la prisión provisional, en ausencia de norma legal al respecto.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/17/pdfs/BOE-A-2018-11697.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 85/2018, de 19 de julio de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 37-2016. Interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con la Ley Foral 16/2015, de 10 de abril, de reconocimiento y reparación de las víctimas por actos de motivación política provocados por grupos de extrema derecha o funcionarios públicos. Competencias sobre administración de justicia, legislación procesal y procedimiento administrativo: nulidad de los

preceptos legales forales atinentes a los medios de declaración y reparación de quienes puedan ser consideradas víctimas de determinados actos de violencia de motivación política. Votos particulares.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/17/pdfs/BOE-A-2018-11698.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 86/2018, de 19 de julio de 2018. Conflicto positivo de competencia 2057-2016. Planteado por el Gobierno de Aragón en relación con diversos preceptos del Real Decreto 954/2015, de 23 de octubre, por el que se regula la indicación, uso y autorización de dispensación de medicamentos y productos sanitarios de uso humano por parte de los enfermeros. Competencias sobre sanidad y productos farmacéuticos: pérdida sobrevenida de objeto respecto de los preceptos reglamentarios anulados por la STC 76/2018.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/17/pdfs/BOE-A-2018-11699.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 87/2018, de 19 de julio de 2018. Recurso de inconstitucionalidad 2311-2017. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Confederal Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Galicia 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación. Principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos y tutela judicial efectiva de las disposiciones normativas administrativas: constitucionalidad de los preceptos legales autonómicos que llevan a cabo una reordenación de los letrados del Consejo Consultivo de Galicia.

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/17/pdfs/BOE-A-2018-11700.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 88/2018, de 19 de julio de 2018. Conflicto positivo de competencia 3977-2017. Planteado por el Gobierno de la Generalitat de Cataluña respecto de diversos preceptos del Real Decreto 264/2017, de 17 de marzo, por el que se establecen las bases reguladoras para la financiación de la adaptación de las líneas eléctricas de alta tensión a los requisitos establecidos en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Competencias sobre medio ambiente y poder de gasto: nulidad de los preceptos reglamentarios que atribuyen a la administración del Estado el ejercicio de potestades ejecutivas (STC 13/1992).

<http://www.boe.es/boe/dias/2018/08/17/pdfs/BOE-A-2018-11701.pdf>

2. Tribunal Supremo

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

S.T.S 3032/2018.- 24-7-2018. SALA DE LO CIVIL.- **USUCAPIÓN. REQUISITOS. POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO:** Es un requisito esencial que exige actos continuados por el poseedor, circunstancia que no se da en el demandante, quien, además, realizó diversas actuaciones que no avalaban su condición de propietario, y de las que se derivaban la admisión de que otra persona era la propietaria de la finca.

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

S.T.S 2756/2018.- 20-7-2018. SALA DE LO CIVIL.- **HERENCIA. CONTADOR PARTIDOR. EXTINCIÓN DE SU CARGO UNA VEZ REALIZADA LA PARTICIÓN:** Sentencia firme que declara válida una donación hecha en vida del causante a uno de los legitimarios, y no tenida en cuenta en las operaciones particionales. La reserva de la facultad de rectificar errores o complementar, aunque esté dentro del plazo establecido por el testador, no habilita al contador para efectuar una nueva partición, que va más allá de los meros errores materiales, sino que altera sustancialmente lo ya partido, con soluciones distintas a lo querido por el testador, con modificación significativa de las adjudicaciones. **DONACIÓN.** Colación: posibilidad o no de colacionar las donaciones remuneratorias. Irrelevancia de que la donación sea de tal clase, pues hay que estar, en todo caso, a la voluntad del donante. Revocación por el testador de la dispensa de colación hecha al donar: sí es posible.

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

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

SEGUNDA QUINCENA DE AGOSTO

REVISTAS



[Revista de Derecho Mercantil.pdf](#)



[Revista Jurídica de Cataluña.pdf](#)



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

1.- PROPIEDAD HORIZONTAL. Modificación decretada por resolución judicial que ordena la inutilización de la planta de sótano de los pisos bajos. Fincas privativas ya vendidas. Descripción de finca. Elementos comunes.

En virtud de una sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, por un pleito entre la Sociedad Constructora de una obra nueva con división Horizontal y los compradores de un elemento privativo de la misma, que es un dúplex de planta baja y sótano. Se condena a la Constructora por humedades en el sótano de la vivienda, “a que realice todos los actos que están a su disposición para conseguir que se modifique la escritura de división horizontal y la de compraventa suscrita por los actores, donde quedará constancia de que la planta sótano del piso bajo queda inutilizada.

La constructora requirió a la comunidad de propietarios para que, en cumplimiento de la sentencia, al estar todas las fincas vendidas, procedieran a modificar las cuotas asignadas a cada vivienda. La comunidad notificó por burofax la negativa a hacerlo.

Ahora me presentan una escritura de modificación y complemento de compraventa entre la sociedad constructora y los compradores de la vivienda, para que se haga constar en el Registro, en aras de seguridad jurídica y constancia frente a terceros de la consideración de espacio inutilizable. Concretamente, piden que se modifique la descripción de la finca haciendo constar lo siguiente: QUE LA TOTALIDAD DE LA PLANTA SOTANO QUEDA INUTILIZADA, AL NO SER UTILIZABLE NI COMO VIVIENDA O DEPENDENCIAS PARA USO COMO TAL; NO COMO TRASTERO O BODEGA.

Una primera posición sostuvo que al tratarse de una mera modificación descriptiva que no afectaba a elementos comunes y quedaba dentro del espacio privativo correspondiente a la vivienda, podía ser realizada unilateralmente por el propietario con arreglo al artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal. La doctrina de la Dirección General desde la resolución de 12 de diciembre de 1986, concretada en la más reciente de 5 de julio de 2017 admite los cambios de uso de vivienda a local, que suponen una relevante modificación descriptiva del bien, cuando

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

no existe norma prohibitiva estatutaria expresa en sentido contrario, partiendo de que la vocación expansiva del dominio permite cualquier uso del objeto sobre el que recae siempre que sea conforme a su naturaleza y a los fines generales del dominio y específicos del régimen de propiedad horizontal, que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal (moralidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad; artículo 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). En este caso se trata de un cambio de uso impuesto por una situación de hecho objetivada en una sentencia: el deterioro experimentado en el bien como consecuencia de humedades en la planta baja. Si el propietario puede lo más que es alterar la descripción de la finca como consecuencia del cambio de uso de vivienda a local, o a la inversa, no parece razonable negar esta posibilidad cuando el cambio de uso es impuesto por la situación de hecho que afecta a la finca.

Otros consideraron que la sentencia establece un doble binomio: modificación descriptiva-indemnización; modificación descriptiva- alteración de las cuotas de la propiedad horizontal. La reseña a la indemnización carece de trascendencia real y la relativa a la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal también. La sentencia impone una obligación al promotor: realizar todos los actos conducentes para alterar las cuotas de los diferentes departamentos de la propiedad horizontal, entre los cuales, como paso preliminar, está la alteración analizada. La finalidad de la modificación descriptiva no es otra que la de pretender una alteración futura de las cuotas. Por otra parte, dado que la modificación de la descripción implica la constatación de vicios o defectos constructivos de la edificación en su conjunto, debería hacerse constar esta situación en el folio de la finca matriz lo que implica una modificación del título constitutivo necesitado del oportuno acuerdo de la junta de propietarios.

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

2.- ASOCIACIONES. Representación voluntaria: Compra de una finca por parte de una asociación, inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones, hipotecando en garantía del precio de la compra la propia finca adquirida, y otra finca más sita en la demarcación de otro Registro. Juicio notarial de suficiencia: identidad de los otorgantes del poder. ¿necesidad de la autorización de la asamblea para tales actos? ¿La hipoteca constituida forma parte de un negocio complejo?.

Se presenta una escritura de compra de una finca por parte de una asociación, inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones, hipotecando en garantía del precio de la compra la propia finca adquirida, y otra finca más sita en la demarcación de otro Registro.

En ambas escrituras es representada la asociación por un apoderado, dando el notario juicio de suficiencia de las facultades representativas, sin que conste indicación alguna del poderdante. Se plantearon las siguientes cuestiones:

¿Es necesario que indique la identidad de los otorgantes del poder, así como su inscripción en el Registro Nacional de Asociaciones?.

¿Es necesario que haga constar que ha tenido a la vista los estatutos de la asociación, o debe entenderse presupuesto en el juicio de suficiencia?.

¿Es necesaria autorización de la asamblea, excepto disposición en contra de los estatutos, o debe aplicarse la doctrina del negocio complejo?.

Se señaló con carácter previo que el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas no puede excusar la necesaria acreditación de la existencia y validez de la representación alegada, en nombre del titular registral, para que el acto concreto pueda ser inscrito sin la directa intervención de dicho titular (así, resolución de 24 de junio de 2013 de la Dirección General). Por tanto, tratándose de una asociación inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones, de acuerdo con la doctrina del Centro Directivo (en este sentido, la resolución de 25 de junio de 1992, relativa a la acreditación de la representación de una entidad religiosa, cuya doctrina se consideró aplicable) será necesario acompañar documento del que resulte su régimen de funcionamiento y el de los órganos representativos poderdantes (con expresión de sus facultades), así como los documentos que acrediten la válida designación de las personas que han de desempeñarlos, siendo título hábil para ello la certificación expedida por el Registro de Asociaciones, pues el artículo 52 del Real Decreto 949/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Nacional de Asociaciones establece la necesidad de inscripción de la identidad de los titulares de la junta directiva u órgano de representación.

Se señaló además que conforme el artículo 12 de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación es necesario, salvo disposición en contrario de los Estatutos el acuerdo por mayoría cualificada de la Asamblea General para realizar actos de enajenación o disposición de bienes, por lo que la inscripción de la hipoteca requiere la acreditación, bien del acuerdo de la Asamblea, bien de la disposición estatutaria que la exima.

Finalmente se consideró que la hipoteca constituida no estaba comprendida dentro de un negocio complejo de adquisición que exceptuase de la pertinente autorización de la Asamblea, pues la doctrina del negocio complejo resulta exclusivamente aplicable cuando se grava solamente el propio bien adquirido, pero no cuando la hipoteca recae además sobre otra finca adquirida con anterioridad por la Asociación cuya titularidad podría verse afectada por un proceso de ejecución derivado de un préstamo concedido para la adquisición de otra finca registral.

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

3.- CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR CADUCIDAD. Hipoteca. Plazo indeterminado, sin constancia de la entrega del capital.

Hipoteca inscrita con un plazo indeterminado, de 10 años a contar desde la constancia de la entrega del capital del préstamo. No consta nota marginal de entrega. Al amparo art 210 LH ¿Cabe proceder a la cancelación de la hipoteca transcurridos 40 años desde la inscripción de hipoteca?

Se consideró unánimemente que procedía la cancelación por caducidad al amparo de la nueva redacción del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, 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.

Se realizó además una valoración muy positiva de la reforma legal introducida respecto a la cancelación por caducidad por la Ley 13/2015, en cuanto que permite la cancelación sin necesidad de acudir al expediente de liberación de cargas y gravámenes, respecto de aquellas hipotecas cuya duración no constaba determinada en el Registro.

4.- VIVIENDA FAMILIAR. Disposición de la nuda propiedad por el cónyuge que es titular, con carácter privativo, de la misma. ¿Requiere el consentimiento del otro cónyuge?.

Un cónyuge, titular con carácter privativo de una vivienda que es domicilio familiar, dispone de la nuda propiedad: ¿es necesario el consentimiento del cónyuge?.

La resolución de la Dirección General de 26 de octubre de 1987, en un supuesto en que se hipotecaba la nuda propiedad de una finca cuyo usufructo correspondía a otra persona y que de facto constituía la vivienda familiar del nudo propietario, consideró que "no es la nuda propiedad, sino la específica relación jurídica entablada con el usufructuario la que le habilita para el goce y disfrute de aquél; aun cuando de la literalidad del artículo 1.320 del Código civil parece desprenderse la respuesta afirmativa, la finalidad práctica de esta norma, cual es el impedir que los actos unilaterales de uno de los cónyuges puedan provocar el desalojo del hogar familiar, así como su carácter excepcional para el caso de que los derechos pertinentes correspondan privativamente a uno de los esposos, imponen la respuesta negativa". De esta resolución puede concluirse que se excluyen de la restricción a las facultades dispositivas del cónyuge titular de la vivienda aquellos actos unilaterales que no puedan provocar el desalojo o comprometer del hogar familiar como la enajenación de la nuda propiedad con reserva del usufructo. Algunos criticaron la resolución. Los términos del artículo 1.320 no admiten exclusión. La resolución se refiere a un supuesto de hecho distinto al que se contempla en el caso planteado. En el supuesto de la resolución el titular de la nuda propiedad no tenía derecho a usar la finca, este derecho correspondía al usufructuario, en el supuesto planteado el titular que dispone tiene derecho al uso de la finca.

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

REVISTA DE
**DERECHO
MERCANTIL**

«In memoriam» MANUEL OLIVENCIA (1929 - 2018), *Guillermo Jesús Jiménez Sánchez y Alberto Díaz Moreno*

Garantías y registro internacionales sobre equipo aeronáutico en el Convenio de Ciudad del Cabo, *Ángel Carrasco Perera*

Derecho de sociedades, Derecho contable y capital social en la perspectiva de la Unión Europea: sobre su necesaria integración, *Ángel Marina García-Tuñón*

Sobre la extinción societaria o concursal de las sociedades sin activo con un acreedor, *Aurora Martínez*

La impugnación de acuerdos de la junta general por abuso de mayoría, *Ascensión Gallego*

Derecho de separación del socio externo de la sociedad matriz y de la filial: controvertida construcción de este mecanismo de protección, *Nerea Iráculis*

PRESIDENCIA
ÁNGEL ROJO

DIRECCIÓN
ALBERTO DÍAZ MORENO

SECRETARÍA
ALBERTO VAQUERIZO

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

NÚM. 308
ABRIL-JUNIO 2018



CIVITAS



THOMSON REUTERS

SUMARIO

«IN MEMORIAM»

GUILLERMO J. JIMÉNEZ SÁNCHEZ Y ALBERTO DÍAZ MORENO

MANUEL OLIVENCIA (1929-2018)	11
------------------------------------	----

ESTUDIOS

ÁNGEL CARRASCO

GARANTÍAS Y REGISTRO INTERNACIONALES SOBRE EQUIPO AERONÁUTICO EN EL CONVENIO DE CIUDAD DEL CABO	25
---	----

ÁNGEL MARINA

DERECHO DE SOCIEDADES, DERECHO CONTABLE Y CAPITAL SOCIAL EN LA PERSPECTIVA DE LA UNIÓN EUROPEA.....	49
---	----

AURORA MARTÍNEZ FLÓREZ

SOBRE LA EXTINCIÓN SOCIETARIA Y/O CONCURSAL DE LAS SOCIEDADES SIN ACTIVO CON UN ACREEDOR	117
--	-----

ASCENSIÓN GALLEGO CÓRCOLES

LA IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL POR ABUSO DE MAYORÍA...	179
--	-----

NEREA IRÁCULIS

DERECHO DE SEPARACIÓN DEL SOCIO EXTERNO DE LA SOCIEDAD MATRIZ Y DE LA FILIAL.....	231
---	-----

VARIA

GUSTAVO GHIDINI

CONFLICTOS DE INTERÉS Y CONTRASTES DE MODELOS JURÍDICOS EN LA EVOLUCIÓN DE LA DISCIPLINA DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL	271
--	-----

<i>CARLOS VARGAS VASSEROT</i>	
LAS MUTUAS DE SEGUROS.....	307
<i>RAFAEL GUASCH MARTORELL</i>	
EL PROCEDIMIENTO ABREVIADO: TRANSMISIÓN DE LA UNIDAD PRODUCTIVA EN FUNCIONAMIENTO	333
<i>CARLOS GÓMEZ ASENSIO</i>	
LA APLICACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA- CONTRACTUAL A LAS RECLAMACIONES DE DAÑOS POR INFRACCIÓN DEL DERECHO DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA.....	375
<i>MARIO STELLA RICHTER JR.</i>	
LOS ANCESTROS DE TULLIO ASCARELLI	417

LEGISLACIÓN

<i>SYLVIA GIL CONDE</i>	
RESEÑA DE LEGISLACIÓN (OCTUBRE-DICIEMBRE DE 2017), POR SYLVIA GIL CONDE...	431

JURISPRUDENCIA

<i>VICENTE CUÑAT, JOSEFINA BOQUERA, RAFAEL MARIMÓN, FRANCISCO GONZÁLEZ CASTILLA, JOSÉ CORBERÁ, GEMMA FAJARDO, MARÍA GÓMEZ SANTOS, NURIA LATORRE, ANA LOIS, ROCÍO MARTÍ LACALLE, JAUME MARTÍ MIRAVALLS, ANDREW O'FLYNN, FELIPE PALAU, CARMEN RODILLA, ISABEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, M.º JOSÉ VAÑÓ Y F. JAVIER VERCHER</i>	
CRÓNICA DE JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO EN MATERIA MERCANTIL (OCTUBRE-DICIEMBRE 2017).....	455
COMENTARIOS DE JURISPRUDENCIA	
<i>EVA RECAMÁN</i>	
RELEVANCIA DE LA AUSENCIA DE LA INSCRIPCIÓN DEL CESE DEL ADMINISTRADOR EN EL CARGO EN CUANTO AL EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD POR LAS OBLIGACIONES SOCIALES.....	519
Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo [1º] de 8 de junio de 2016	
<i>MARÍA PAZ MARTÍN CASTRO</i>	
LA LLAMADA ACCIÓN DIRECTA DEL PORTEADOR EFECTIVO CONTRA EL CARGADOR CONTRACTUAL EN LOS SUPUESTOS DE SUBTRANSPORTE.....	533
Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo [1º] de 24 de noviembre de 2017	

BIBLIOGRAFÍA

RECENSIONES

RICARDO ALONSO SOTO

RECENSIÓN DEL «TRATADO DE DERECHO DE LA COMPETENCIA. UNIÓN EUROPEA Y ESPAÑA», DE AA.VV., JOSÉ MARÍA BENEYTO Y JERÓNIMO MAILLO (DIRS.) 555

JESÚS QUIJANO

RECENSIÓN DEL LIBRO «EL ADMINISTRADOR PERSONA JURÍDICA EN LAS SOCIEDADES DE CAPITAL. ORGANIZACIÓN, ESTATUTO Y RESPONSABILIDAD», DE PAULA DEL VAL TALENS..... 559

DIEGO CRUZ RIVERO

RECENSIÓN DE LOS «ESTUDIOS SOBRE LA RESPONSABILIDAD DE LOS OPERADORES DE TRANSPORTE EN LA LEY DE NAVEGACIÓN MARÍTIMA», DE AA.VV., PEDRO BAENA BAENA, NIEVES LÓPEZ SANTANA (DIRS.)..... 567

CARLOS GÓRRIZ

RECENSIÓN DEL LIBRO «ECONOMÍA COLABORATIVA, ALOJAMIENTO Y TRANSPORTE», DE ALBERTO AZNAR TRAVAL 579

M.ª TERESA OTERO

RECENSIÓN DEL LIBRO «DERECHO DE SOCIEDADES. REVISANDO EL DERECHO DE SOCIEDADES DE CAPITAL», DE AA.VV., M.B. GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, A. COHEN BENCHE-TRIT (DIRS.) 585

NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES..... 595

Thomson Reuters ProView. Guía de uso

REVISTA 2018
JURIDICA 2
DE
CATALUNYA

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

**ACADÈMIA DE JURISPRUDÈNCIA I
LEGISLACIÓ DE CATALUNYA**

THOMSON REUTERS

ARANZADI

SUMARI

	Pgs.
PÒRTIC	
El nostre Col·legi impulsa una reforma sobre l'ocupació il·legal d'habitatges	293
PRIMERA PART	
ESTUDIS MONOGRÀFICS	
MERCEDES GARCÍA ARÁN: El regreso de la prisión perpetua al Código Penal español	297
SANTIAGO ESPIAU ESPIAU: La <i>interrogatio in iure</i> notarial en el dret successori català	315
SANTIAGO RIPOL CARULLA: Los derechos de los ciudadanos en el proyecto de acuerdo de retirada del Reino Unido de la Unión Europea	345
RAMÓN FALCÓN Y TELLA: El informe pericial en los delitos contra la Hacienda Pública	371
SEGONA PART	
ESTUDIS PRÀCTICS	
Dret immobiliari	
VÍCTOR ESQUIROL JIMÉNEZ: La coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario	391
TERCERA PART	
NOVETATS LEGISLATIVES	
ENRIC PICANYOL ROIG: Dret de la Unió Europea	423
RJC, NÚM. 2-2018	3

QUARTA PART

JURISPRUDÈNCIA COMENTADA

Jurisprudència espanyola

LLUÍS MUÑOZ SABATÉ: Kafkiano viene de Kafka	439
JOSÉ MARÍA MOLTÓ DARNER: Retirada de exequátur a cónsul: cuestiones procesales	441
TOMÁS GUI I MORI: Tribunal Constitucional (octubre-diciembre 2017)	445
PEDRO ÁVILA NAVARRO: Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (octubre-diciembre 2017)	479

Jurisprudència comunitària

ALEGRÍA BORRÁS Y CRISTINA PELLISÉ: Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (octubre-diciembre 2017)	517
---	-----

CINQUENA PART

BIBLIOGRAFIA	563
--------------------	-----

Thomson Reuters ProView. Guía de uso

NOTA

La REVISTA no s'identifica necessàriament amb els criteris dels treballs que s'hi publiquen