

## CONSEJO DE REDACCIÓN

### SECRETARIO-CONSEJERO:

*Juan José Jurado Jurado*

### DIRECTOR:

*Juan Luis Gimeno Gómez Lafuente,  
Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores*

### CONSEJEROS:

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

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

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

AÑO LVIII • Núm. 66 (3<sup>a</sup> Época) • JUNIO DE 2019

*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.)

03 Presidencia del Gobierno. (P.G.)

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

10 Comisión Nacional del Mercado de Valores. (C.N.M.V.)

22 Banco de España. (B.E.)

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

27 Ministerio de Economía y Empresa. (ECE)

28 Ministerio de Hacienda. (HAC)

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

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

37 Tribunal Constitucional

## 38 TRIBUNAL SUPREMO (TS)

### CC.AA

Andalucía

Aragón

Principado de Asturias

Baleares

Canarias

Castilla-La Mancha

Castilla y León

Cataluña

Galicia

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

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

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

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

## VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

### 2. Tribunal Supremo

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

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

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

## VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

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

# ÍNDICE

## I. NOTICIAS DE INTERÉS

- **RESOLUCIÓN** de 3 de junio de 2019, de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se acuerda la suspensión de la Resolución de 5 de abril de 2019, por la que se establece el procedimiento para la aplicación de la exención en el pago de aranceles registrales, en virtud de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/14/pdfs/BOE-A-2019-8880.pdf>

- S.T.S 1890/2019.- 13-6-2019. SALA DE LO CIVIL.- Demanda de juicio verbal para impugnar una resolución de la DGRN: falta de legitimación activa de la Asociación de Registradores para impugnar las resoluciones de dicho Centro Directivo. El art. 328 LH restringe la legitimación a los titulares de los derechos directamente afectados por la resolución, quedando excluidos la tutela de los intereses colectivos que pudieran verse afectados por la resolución.

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

## III. CASOS PRÁCTICOS

### Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA. VIVIENDA UNIFAMILIAR DIVIDIDA HORIZONTALMENTE.** Sentencia que confirma la comisión de la infracción urbanística como consecuencia de tal división horizontal. Ejecución de sentencia firme: posibilidad de practicar anotación preventiva de ejecución de sentencia. Tracto sucesivo. Notificación a titulares registrales: necesidad o no de su intervención para la práctica de los asientos registrales derivados del procedimiento de ejecución.

2.- **EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO. NOTIFICACIÓN AL TITULAR REGISTRAL, QUE ES UNA SOCIEDAD MERCANTIL QUE SE ENCUENTRA DISUELTA Y LIQUIDADA.**

 Casos prácticos primera quincena junio Madrid.pdf

### 1.- ARRENDAMIENTO VITALICIO.

2.- **SEPARACIÓN. DIVORCIO.** Convenio regulador en el que se atribuye el **USO Y DISFRUTE DEL DOMICILIO FAMILIAR** a un hijo mayor de edad, de alta minusvalía, quién es dependiente económicamente de sus progenitores. Falta de identidad del menor. Principio de especialidad. Naturaleza del derecho.

 Casos prácticos segunda quincena junio Madrid.pdf

## IV. NORMAS

### B.O.E

02 Jefatura del Estado. (J.E.)

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY ORGÁNICA** 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/05/pdfs/BOE-A-2019-8316.pdf>

03 Presidencia del Gobierno. (P.G.)

- **REAL DECRETO** 372/2019, de 7 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 434/1988, de 6 de mayo, sobre reestructuración de la Casa de Su Majestad el Rey.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/08/pdfs/BOE-A-2019-8505.pdf>

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

- **RESOLUCIÓN** de 9 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se dispone la jubilación voluntaria del notario excedente don Miguel Alemany Escapa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/03/pdfs/BOE-A-2019-8203.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 30 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se dispone la jubilación voluntaria del notario de Palma de Mallorca, don Pablo Francisco Javier Cerdà Jaume.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/12/pdfs/BOE-A-2019-8721.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 27 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Juan Carlos González Nieto, registrador mercantil y de bienes muebles de A Coruña I, por haber cumplido la edad reglamentaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/14/pdfs/BOE-A-2019-8883.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 24 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de contrato de arrendamiento financiero mobiliario, letras de identificación L-EBN 01, para ser utilizado por EBN Banco de Negocios, SA.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/14/pdfs/BOE-A-2019-8931.pdf>

- **INSTRUCCIÓN** de 14 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el uso de las plataformas informáticas de las entidades financieras y gestorías, para la tramitación de la información previa a las escrituras de préstamo hipotecario, en los días siguientes a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/15/pdfs/BOE-A-2019-9003.pdf>

- **INSTRUCCIÓN** de 14 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la firma de operaciones cuya comercialización, oferta y entrega al consumidor de la información se han desarrollado bajo la vigencia de la normativa anterior, formalizándose el préstamo tras la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/15/pdfs/BOE-A-2019-9004.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 11 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso entre miembros del Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocado por Resolución de 16 de mayo de 2019, y se dispone su comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/17/pdfs/BOE-A-2019-9040.pdf>

- **ORDEN** JUS/672/2019, de 14 de junio, por la que se dispone la fecha de entrada en funcionamiento de cuatro Juzgados de la Comunidad Autónoma de Cataluña, correspondientes a la programación del año 2017.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/21/pdfs/BOE-A-2019-9364.pdf>

- **ORDEN** JUS/674/2019, de 13 de junio, por la que se dispone la entrada en funcionamiento de los Juzgados de Paz de San Martín del Tesorillo (Cádiz), de Fuente Carreteros (Córdoba), de la Guijarrosa (Córdoba), de Fornes (Granada), de Torrenueva Costa (Granada), de La Zarza-Perrunal (Huelva) y de El Palmar de Troya (Sevilla).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/21/pdfs/BOE-A-2019-9366.pdf>

- **SUBDIRECCIÓN GENERAL DEL NOTARIADO Y DE LOS REGISTROS.** Anuncio de notificación de 13 de junio de 2019 en procedimiento por el que se autoriza el traslado del local del Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts N° 2 a otro dentro de la misma localidad, el cierre de la oficina del Registro los días 28 de junio y 1 y 2 de julio de 2019 y se acuerda la publicación en el Boletín Oficial del Estado.

[https://www.boe.es/boe\\_n/dias/2019/06/21/not.php?id=BOE-N-2019-429346](https://www.boe.es/boe_n/dias/2019/06/21/not.php?id=BOE-N-2019-429346)

- **RESOLUCIÓN** de 14 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario de La Rinconada don Juan Pedro Montes Agustí.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/25/pdfs/BOE-A-2019-9516.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 21 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/27/pdfs/BOE-A-2019-9606.pdf>

10 Comisión Nacional del Mercado de Valores.(C.N.M.V.)

- **RESOLUCIÓN** de 27 de junio de 2019, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre medidas de intervención de producto relativas a opciones binarias y contratos financieros por diferencias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/29/pdfs/BOE-A-2019-9737.pdf>

22 Banco de España. (B.E.)

- **RESOLUCIÓN** de 3 de junio de 2019, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/04/pdfs/BOE-A-2019-8315.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 19 de junio de 2019, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/20/pdfs/BOE-A-2019-9317.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 3 de junio de 2019, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de

los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/21/pdfs/BOE-A-2019-9419.pdf>

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

- **RESOLUCIÓN** de 12 de junio de 2019, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Generalitat en relación con la Ley 6/2019, de 15 de marzo, de la Generalitat, de modificación de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana, en garantía del derecho de información de las personas consumidoras en materia de titulización hipotecaria y otros créditos y ante ciertas prácticas comerciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/26/pdfs/BOE-A-2019-9591.pdf>

## 27 Ministerio de Economía y Empresa. (ECE)

- **RESOLUCIÓN** de 10 junio de 2019, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9508.pdf>

- **REAL DECRETO** 391/2019, de 21 de junio, por el que se aprueba el Plan Técnico Nacional de la Televisión Digital Terrestre y se regulan determinados aspectos para la liberación del segundo dividendo digital.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/25/pdfs/BOE-A-2019-9513.pdf>

## 28 Ministerio de Hacienda. (HAC)

- **RESOLUCIÓN** de 3 de junio de 2019, de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se acuerda la suspensión de la Resolución de 5 de abril de 2019, por la que se establece el procedimiento para la aplicación de la exención en el pago de aranceles registrales, en virtud de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/14/pdfs/BOE-A-2019-8880.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 11 de junio de 2019, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/14/pdfs/BOE-A-2019-8935.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 11 de junio de 2019, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/14/pdfs/BOE-A-2019-8936.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 13 de junio de 2019, del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica el plazo de ingreso en periodo voluntario de los recibos del Impuesto sobre Actividades Económicas del ejercicio 2019 relativos a las cuotas nacionales y provinciales y se establece el lugar de pago de dichas cuotas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/19/pdfs/BOE-A-2019-9180.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 13 de junio de 2019, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/19/pdfs/BOE-A-2019-9208.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 18 de junio de 2019, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/21/pdfs/BOE-A-2019-9375.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 18 de junio de 2019, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/21/pdfs/BOE-A-2019-9376.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 19 de junio de 2019, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/26/pdfs/BOE-A-2019-9581.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 24 de junio de 2019, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/28/pdfs/BOE-A-2019-9703.pdf>

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

- **RESOLUCIÓN** de 29 de mayo de 2019, de la Tesorería General de la Seguridad Social, por la que se modifica el ámbito territorial de unidades de recaudación ejecutiva de la Seguridad Social en la Dirección Provincial de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/12/pdfs/BOE-A-2019-8704.pdf>

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

- **DENUNCIA DEL ACTA** de Londres al Arreglo de La Haya, de 6 de noviembre de 1925, relativo al depósito internacional de dibujos y modelos industriales, hecha en Londres el 2 de junio de 1934, así como del Acta Adicional de Mónaco al Arreglo de La Haya, relativo al depósito internacional de dibujos y modelos industriales, de 6 de noviembre de 1925, revisado en Londres el 2 de junio de 1934, hecha en Mónaco el 18 de noviembre de 1961.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8424.pdf>

37 Tribunal Constitucional

- **CORRECCIÓN DE ERRORES EN LA STC** 92/2018, de 17 de septiembre de 2018.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8551.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 53/2019, de 6 de mayo de 2019. Recurso de amparo 595-2017. Promovido por la Administración General del Estado en relación con la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estimatoria del recurso formulado frente al Real Decreto 968/2014, de 21 de noviembre, por el que se desarrolla la metodología para la fijación de los porcentajes de reparto de las cantidades a financiar relativas al bono social. Vulneración del derecho a un proceso con todas las garantías: STC 37/2019 (sentencia dictada sin plantear cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea cuando no concurrían los requisitos necesarios para apreciar la existencia de un acto aclarado respecto del problema interpretativo suscitado).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8634.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 54/2019, de 6 de mayo de 2019. Recurso de amparo 596-2017. Promovido por la Administración General del Estado en relación con la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estimatoria del recurso formulado frente al Real Decreto 968/2014, de 21 de noviembre, por el que se desarrolla la metodología para la fijación de los porcentajes de reparto de las cantidades a financiar relativas al bono social. Vulneración del derecho a un proceso con todas las garantías: STC 37/2019 (sentencia dictada sin plantear cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea cuando no concurrían los requisitos necesarios para apreciar la existencia de un acto aclarado respecto del problema interpretativo suscitado). Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8635.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 55/2019, de 6 de mayo de 2019. Recurso de amparo 1656-2017. Promovido por doña Sonia Furment Mañe respecto de las resoluciones del letrado de la administración de justicia de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo que tuvieron por no presentada su impugnación del recurso de casación para la unificación de doctrina deducido en su contra. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: resoluciones que rechazan la tramitación de escritos procesales por un error padecido al cargar los datos del formulario normalizado que debe cumplimentarse en la plataforma Lexnet.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8636.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 56/2019, de 6 de mayo de 2019. Recurso de amparo 901-2018. Promovido por don Jaime Nicolás Muñiz respecto de las resoluciones del subsecretario de Interior, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid y la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo que rechazaron sus reclamaciones en materia de acoso laboral. Vulneración del derecho a la integridad moral: marginación laboral deliberada, continuada y carente de un objetivo legítimo incursa en abuso de poder o arbitrariedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8637.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 57/2019, de 6 de mayo de 2019. Recurso de amparo 1373-2018. Promovido por la Administración General del Estado en relación con la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estimatoria de recurso de casación formulado en proceso relativo a la fijación de los porcentajes de reparto de las cantidades a financiar relativas al bono social. Vulneración del derecho a un proceso con todas las garantías: STC 37/2019 (sentencia dictada sin plantear cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea cuando no concurrían los requisitos necesarios para apreciar la existencia de un acto aclarado respecto del problema interpretativo suscitado).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8638.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 58/2019, de 6 de mayo de 2019. Recurso de amparo 1376-2018. Promovido por la Administración General del Estado en relación con la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estimatoria de recurso de casación formulado en proceso relativo a la fijación de los porcentajes de reparto de las cantidades a financiar relativas al bono social. Vulneración del derecho a un proceso con todas las garantías: STC 37/2019 (sentencia dictada sin plantear cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea cuando no concurrían los requisitos necesarios para apreciar la existencia de un acto aclarado respecto del problema interpretativo suscitado). Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8639.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 59/2019, de 6 de mayo de 2019. Recurso de amparo 1541-2018. Promovido por la Administración General del Estado en relación con la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estimatoria de recurso de casación formulado en proceso relativo a la fijación de los porcentajes de reparto de las cantidades a financiar relativas al bono social. Vulneración

del derecho a un proceso con todas las garantías: STC 37/2019 (sentencia dictada sin plantear cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea cuando no concurrían los requisitos necesarios para apreciar la existencia de un acto aclarado respecto del problema interpretativo suscitado). Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8640.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 60/2019, de 6 de mayo de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 1632-2018. Planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 3 de Pamplona, en relación con el apartado cuatro de la disposición transitoria única de la Ley Foral 19/2017, de 27 de diciembre, por la que se modifica la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de haciendas locales de Navarra. Derechos a la tutela judicial efectiva y al juez ordinario predeterminado por la ley; competencia sobre legislación procesal: pérdida sobrevenida de objeto de la cuestión de inconstitucionalidad (STC 44/2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8641.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 61/2019, de 6 de mayo de 2019. Recurso de amparo 3433-2018. Promovido por doña Belén María Aguirre Rincón en relación con las sentencias de un juzgado de primera instancia e instrucción de Andújar y de la Audiencia Provincial de Jaén que la condenaron por un delito leve de estafa. Vulneración de los derechos a la tutela judicial sin indefensión y a la presunción de inocencia: preterición de prueba resultante del defectuoso funcionamiento de la plataforma informática y de la oficina judicial que conllevó la omisión de valoración de la prueba de descargo aportada por la acusada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8642.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 62/2019, de 7 de mayo de 2019. Recurso de amparo 4699-2018. Promovido por don Jordi Cuixart i Navarro respecto de las resoluciones dictadas por el magistrado instructor y la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo que acuerdan su procesamiento por delito de rebelión y deniegan su petición de libertad provisional. Supuesta vulneración de los derechos a la libertad personal, a un proceso con todas las garantías y a la tutela judicial efectiva: decisión cautelar adoptada en respuesta a una finalidad constitucionalmente legítima, la prevención de los riesgos de fuga y reiteración delictiva, e identifica suficientemente los hechos atribuidos al investigado y su relación directa con los delitos que de forma provisional se le atribuyen.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8643.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 63/2019, de 9 de mayo de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 739-2018. Interpuesto por más de cincuenta diputados integrantes del Grupo Parlamentario de Unidos Podemos-En Comú y Podem-En Marea, en relación con diversos preceptos de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. Principios de igualdad y de universalidad presupuestaria; reserva de ley en el ámbito tributario: constitucionalidad de los preceptos legales relativos a la financiación de servicios mediante prestaciones patrimoniales de carácter público no tributario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8644.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 64/2019, de 9 de mayo de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 3442-2018. Planteada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 14 de Barcelona respecto del art. 18.2.4 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la jurisdicción voluntaria. Derecho a la intimidad: constitucionalidad del precepto legal que regula la forma como debe documentarse la exploración de menores o personas con capacidad modificada judicialmente en los expedientes de jurisdicción voluntaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8645.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 2560-2019, en relación con el artículo 11.3.1.b), segundo párrafo, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en la redacción dada por la Ley 9/2011, de 29 de marzo y la disposición adicional única de la última Ley referenciada, por posible vulneración de los artículos 24.1, 117, 118 y 149.1.1ª, 13ª, 18ª y 23ª CE.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/12/pdfs/BOE-A-2019-8700.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 2561-2019, en relación con el artículo 11.3.1.b), segundo párrafo de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en la redacción dada por la Ley 9/2011, de 29 de marzo y la disposición adicional única de la última Ley referenciada, por posible vulneración de los artículos 24.1, 117, 118 y 149.1.1ª, 13ª, 18ª y 23ª de la CE.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/12/pdfs/BOE-A-2019-8701.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 65/2019, de 20 de mayo de 2019. Recurso de amparo 1341-2018. Promovido por la Administración General del Estado en relación con la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estimatoria de recurso de casación formulado en proceso relativo a la fijación de los porcentajes de reparto de las cantidades a financiar relativas al bono social. Vulneración del derecho a un proceso con todas las garantías: STC 37/2019 (sentencia dictada sin plantear cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea cuando no concurrían los requisitos necesarios para apreciar la existencia de un acto aclarado respecto del problema interpretativo suscitado).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/25/pdfs/BOE-A-2019-9537.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 66/2019, de 20 de mayo de 2019. Recurso de amparo 1371-2018. Promovido por la Administración General del Estado en relación con la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estimatoria de recurso de casación formulado en proceso relativo a la fijación de los porcentajes de reparto de las cantidades a financiar relativas al bono social. Vulneración del derecho a un proceso con todas las garantías: STC 37/2019 (sentencia dictada sin plantear cuestión prejudicial

ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea cuando no concurrían los requisitos necesarios para apreciar la existencia de un acto aclarado respecto del problema interpretativo suscitado).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/25/pdfs/BOE-A-2019-9538.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 67/2019, de 20 de mayo de 2019. Recurso de amparo 1372-2018. Promovido por la Administración General del Estado en relación con la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estimatoria de recurso de casación formulado en proceso relativo a la fijación de los porcentajes de reparto de las cantidades a financiar relativas al bono social. Vulneración del derecho a un proceso con todas las garantías: STC 37/2019 (sentencia dictada sin plantear cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea cuando no concurrían los requisitos necesarios para apreciar la existencia de un acto aclarado respecto del problema interpretativo suscitado). Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/25/pdfs/BOE-A-2019-9539.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 68/2019, de 20 de mayo de 2019. Recurso de amparo 1374-2018. Promovido por la Administración General del Estado en relación con la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estimatoria de recurso de casación formulado en proceso relativo a la fijación de los porcentajes de reparto de las cantidades a financiar relativas al bono social. Vulneración del derecho a un proceso con todas las garantías: STC 37/2019 (sentencia dictada sin plantear cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea cuando no concurrían los requisitos necesarios para apreciar la existencia de un acto aclarado respecto del problema interpretativo suscitado). Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/25/pdfs/BOE-A-2019-9540.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 69/2019, de 20 de mayo de 2019. Recurso de amparo 1375-2018. Promovido por la Administración General del Estado en relación con la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estimatoria de recurso de casación formulado en proceso relativo a la fijación de los porcentajes de reparto de las cantidades a financiar relativas al bono social. Vulneración del derecho a un proceso con todas las garantías: STC 37/2019 (sentencia dictada sin plantear cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea cuando no concurrían los requisitos necesarios para apreciar la existencia de un acto aclarado respecto del problema interpretativo suscitado).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/25/pdfs/BOE-A-2019-9541.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 70/2019, de 20 de mayo de 2019. Recurso de amparo 1540-2018. Promovido por la Administración General del Estado en relación con la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estimatoria de recurso de casación formulado en proceso relativo a la fijación de los porcentajes de reparto de las cantidades a financiar relativas al bono social. Vulneración del derecho a un proceso con todas las garantías: STC 37/2019 (sentencia dictada sin plantear cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea cuando no concurrían los requisitos necesarios para apreciar la existencia de un acto aclarado respecto del problema interpretativo suscitado).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/25/pdfs/BOE-A-2019-9542.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 71/2019, de 20 de mayo de 2019. Recurso de amparo 1543-2018. Promovido por la Administración General del Estado en relación con la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo estimatoria de recurso de casación formulado en proceso relativo a la fijación de los porcentajes de reparto de las cantidades a financiar relativas al bono social. Vulneración del derecho a un proceso con todas las garantías: STC 37/2019 (sentencia dictada sin plantear cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea cuando no concurrían los requisitos necesarios para apreciar la existencia de un acto aclarado respecto del problema interpretativo suscitado). Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/25/pdfs/BOE-A-2019-9543.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 72/2019, de 20 de mayo de 2019. Recurso de amparo 2087-2018. Promovido por don Alberto Fernández Vallina en relación con los autos dictados por el Juzgado de Instrucción núm. 1 de Ourense denegatorios de habeas corpus. Vulneración del derecho a la libertad personal: inadmisión de una petición de habeas corpus por razones de fondo (STC 204/2015).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/25/pdfs/BOE-A-2019-9544.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 73/2019, de 20 de mayo de 2019. Recurso de amparo 3930-2018. Promovido por don Ricardo Gómez Noriega y otros en relación con la sentencia de la Audiencia Provincial de Gipuzkoa que les condenó en apelación por un delito contra los derechos de los trabajadores. Vulneración de los derechos a un proceso con todas las garantías y a la presunción de inocencia: sentencia condenatoria en segunda instancia que no permitió la valoración del testimonio exculpatorio de los acusados (STC 59/2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/25/pdfs/BOE-A-2019-9545.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 74/2019, de 22 de mayo de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 5724-2016. Interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con el apartado primero del artículo 49 de la Ley 2/2016, de 28 de enero, de medidas fiscales y administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón. Principios de autonomía universitaria y libertad de empresa: nulidad del precepto legal autonómico que supedita la implantación de determinadas enseñanzas en centro de educación superior privados a la no existencia de duplicidad con centros universitarios públicos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/25/pdfs/BOE-A-2019-9546.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 75/2019, de 22 de mayo de 2019. Recurso de amparo 3495-2018. Promovido por don Jordi Sànchez i Picanyol respecto del acuerdo de la comisión disciplinaria del centro penitenciario de Madrid V que

le impuso una sanción disciplinaria, confirmada en alzada y reforma por el juzgado de vigilancia penitenciaria. Alegada vulneración de los derechos a la participación en los asuntos públicos, al acceso a los cargos públicos y a la legalidad sancionadora: inadmisión del recurso de amparo extemporáneamente interpuesto. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/25/pdfs/BOE-A-2019-9547.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 76/2019, de 22 de mayo de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 1405-2019. Interpuesto por el Defensor del Pueblo respecto del apartado primero del artículo 58 bis de la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del régimen electoral general, incorporado por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales. Protección de datos personales, principio de seguridad jurídica, vertiente negativa de la libertad ideológica y derecho a la participación política: nulidad del precepto legal que posibilita la recopilación por los partidos políticos de datos personales relativos a las opiniones políticas de los ciudadanos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/25/pdfs/BOE-A-2019-9548.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 3014-2019, en relación con el artículo 6.1.3º de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, por posible vulneración del artículo 149.1.18 de la CE.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/28/pdfs/BOE-A-2019-9660.pdf>

### 38 TRIBUNAL SUPREMO (TS)

- **SENTENCIA** de 11 de abril de 2019, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que declara estimar el recurso contencioso-administrativo núm. 4710/2016 contra el artículo 52.3 del Anexo XII del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro, y anular el artículo 52.3 del Anexo XII del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, en el extremo en que extiende la reversión de las obras de aprovechamiento e instalaciones electromecánicas de las centrales ubicadas fuera del dominio público, con el carácter de gratuitas, en términos de generalidad y no condicionadas al título concesional.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/05/pdfs/BOE-A-2019-8319.pdf>

## CC.AA

### Andalucía

- **DECRETO** 472/2019, de 28 de mayo, por el que se regulan las hojas de quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en Andalucía y su tramitación administrativa.

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

- **DECRETO** 484/2019, de 4 de junio, por el que se regula la composición y funciones de las Comisiones Delegadas del Gobierno.

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

- **RESOLUCIÓN** de 16 de mayo de 2019, de la Secretaría General para la Justicia, por la que se nombran Registradores y Registradoras de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para ocupar plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

### Aragón

- **ORDEN** PRE/598/2019, de 24 de mayo, por la que se nombran Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, en virtud de Resolución de adjudicación de Registros Vacantes.

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

### Principado de Asturias

- **ACUERDO** de 30 de mayo de 2019, del Consejo de Gobierno, por el que se nombra Registradora de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles en el Principado de Asturias.

<https://sede.asturias.es/>

### Baleares

- **RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERA DE PRESIDENCIA** de 19 de junio de 2019 por la que se nombra al registrador del Registro de la Propiedad de Petra, en el ámbito de las Illes Balears.

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

### Canarias

- **DECRETO-LEY** 5/2019, de 8 de abril, de modificación de la Ley 1/2019, de 30 de enero, de la actividad física y el deporte de Canarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/08/pdfs/BOE-A-2019-8511.pdf>

- **LEY** 10/2019, de 25 de abril, de Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Canarias.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/12/pdfs/BOE-A-2019-8706.pdf>

- **LEY** 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/12/pdfs/BOE-A-2019-8707.pdf>

- **LEY** 12/2019, de 25 de abril, por la que se regula la atención temprana en Canarias.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/12/pdfs/BOE-A-2019-8708.pdf>

- **LEY** 13/2019, de 25 abril, sobre los menores robados en la Comunidad Autónoma de Canarias.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/12/pdfs/BOE-A-2019-8709.pdf>

- **LEY** 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8792.pdf>

- **LEY** 15/2019, de 2 de mayo, de modificación de la Ley 17/2003, de 10 de abril, de Pesca de Canarias.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8793.pdf>

- **LEY** 16/2019, de 2 de mayo, de Servicios Sociales de Canarias.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8794.pdf>

- **LEY** 17/2019, de 9 de mayo, por la que se fija el tipo cero aplicable a la entrega, importación, arrendamiento o ejecución de obra de determinados vehículos en el Impuesto General Indirecto Canario, y se establece el régimen de devolución del combustible profesional en el Impuesto Especial de la Comunidad Autónoma de Canarias sobre combustibles derivados del petróleo.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8795.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY** 7/2018, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2019.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/21/pdfs/BOE-A-2019-9323.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY** 1/2019, de 30 de enero, de la Actividad Física y el Deporte de Canarias.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/21/pdfs/BOE-A-2019-9324.pdf>

- **ORDEN** de 18 de junio de 2019, por la que se nombra a la Registradora de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles Dña. Sofía María Romero Rodríguez para el Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 3.  
<http://sede.gobcan.es/>

#### Castilla-La Mancha

- **ACUERDO** de 04/06/2019, del Consejo de Gobierno, por el que se nombran registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles para plazas radicadas en el territorio de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha.  
<https://docm.castillalamancha.es/>

#### Castilla y León

- **ORDEN** PRE/577/2019, de 6 de junio, por la que se nombran Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles para su destino en la Comunidad de Castilla y León.  
<http://bocyl.jcyl.es/>

#### Cataluña

- **RESOLUCIÓN** de 11 de junio de 2019, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas del Departamento de Justicia, por la que se resuelve el concurso para la provisión de determinados Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocado por la Resolución de 16 de mayo de 2019.  
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/18/pdfs/BOE-A-2019-9147.pdf>

- **LEY** 3/2019, de 17 de junio, de los espacios agrarios.  
<https://portaldogc.gencat.cat/>

- **RESOLUCIÓN** JUS/1573/2019, de 6 de junio, de nombramiento de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles.  
<https://portaldogc.gencat.cat/>

- **RESOLUCIÓN** JUS/1598/2019, de 11 de junio, por la que se resuelve el concurso para la provisión de determinados registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles convocado por la Resolución JUS/1332/2019, de 16 de mayo (DOGC núm. 7882, de 24.5.2019), de conformidad con la legislación hipotecaria.

<https://portaldogc.gencat.cat/>

- **RESOLUCIÓN** de 21 de junio de 2019, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas del Departamento de Justicia, por la que se convoca concurso para la provisión de notarías vacantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/27/pdfs/BOE-A-2019-9611.pdf>

#### Galicia

- **ORDEN** de 23 de mayo de 2019 por la que se otorgan nombramientos a los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles para los registros vacantes.

<https://www.xunta.gal/>

#### Comunidad de Madrid

- **ORDEN** 186/2019, de 23 de mayo, de la Consejera de Justicia, por la que se nombran Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles con destino en el territorio de la Comunidad de Madrid.

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

#### Región de Murcia

- **RESOLUCIÓN** de la Secretaría General de la Consejería de Presidencia, por la que se da publicidad al Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 5 de junio de 2019, de nombramiento de Registradores de la Propiedad que han obtenido plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

<https://www.borm.es/>

- **RESOLUCIÓN** de la Secretaría General de la Consejería de Presidencia, por la que se da publicidad al Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 26 de junio de 2019, de nombramiento de Registradores de la Propiedad que han obtenido plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

<https://www.borm.es/>

#### Comunidad Foral de Navarra

- **LEY FORAL** 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/08/pdfs/BOE-A-2019-8512.pdf>

- **DECRETO-LEY FORAL** 1/2019, de 27 de marzo, por el que se modifica parcialmente la Ley Foral 26/2016, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/08/pdfs/BOE-A-2019-8513.pdf>

- **DECRETO-LEY FORAL** 2/2019, de 15 de mayo, por el que se aprueban medidas en materia de personal al servicio de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y sus organismos autónomos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/08/pdfs/BOE-A-2019-8514.pdf>

#### País Vasco

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY** 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9454.pdf>

#### Comunidad Valenciana

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY** 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8789.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY** 28/2018, de 28 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8790.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY** 6/2019, de 15 de marzo, de modificación de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana, en garantía del derecho de información de las personas consumidoras en materia de titulización hipotecaria y otros créditos y ante ciertas prácticas comerciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8791.pdf>

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

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

### 1.1. Propiedad

- R. 8-5-2019.- R.P. Figueres.- **ACCIÓN RESOLUTORIA DEL ART. 1124 CC: CONSIGNACIÓN.** La relación existente entre la facultad resolutoria implícita prevista en el artículo 1124 del Código Civil y la condición resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1504 del mismo Código, ha sido ampliamente analizada por nuestra jurisprudencia. En perjuicio de reconocer la existencia de importantes diferencias entre ambas acciones, se puede concluir que hay dos aspectos esenciales que son comunes. En primer término, la necesidad de que se haya producido un incumplimiento contractual que legitime la acción resolutoria. Y, en segundo lugar, tanto en un caso como en otro el efecto resolutorio implica la recíproca restitución de las prestaciones entre las partes. Y aunque es cierto que el artículo 175.6.a del Reglamento Hipotecario y la doctrina de este Centro Directivo se refieren a los casos en los que existe una condición resolutoria inscrita, ningún obstáculo ha de existir para aplicar esta misma exigencia a los casos en los que la resolución deriva del ejercicio de la acción prevista en el artículo 1124 del Código Civil. Debe, por tanto, concluirse que la exigencia de consignación a disposición del comprador de las cantidades por él pagadas como precio en la compraventa, en los términos que prevé el artículo 175.6.a del Reglamento Hipotecario, es aplicable como requisito para la reinscripción a favor del vendedor a los casos en los que la resolución del derecho inscrito tiene su origen en el ejercicio de la acción resolutoria prevista en el artículo 1124 del Código Civil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8185.pdf>

- R. 8-5-2019.- R.P. Coria.- **INMATICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.** En cuanto al primer defecto, en el caso que nos ocupa el título expresa una referencia catastral e incluye una certificación catastral que no es coincidente con la descripción de la finca, ya que se indica que corresponde a la finca que se pretende inmatricular junto con otra objeto del título. Tras producirse una alteración catastral, se aporta una nueva certificación catastral la cual es totalmente coincidente con la descripción de la finca en el título. Sin perjuicio de la conveniencia de rectificar el título para hacer constar la referencia y certificación catastral correcta, lo cierto es que tal exigencia no se deriva del precepto citado, que no exige que la certificación se incorpore al título y solo impone la total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral que se aporte, lo cual se cumple en el presente caso en el que se aporta como documento complementario, subsanatorio y posterior. El registrador, a solicitud del interesado, puede obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro. En el caso de este expediente, el registrador en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro. Téngase en cuenta que la apreciación de dudas de que la finca que se pretenda inmatricular coincide con otra no tiene por qué referirse a la totalidad de la finca sino que debe evitarse la coincidencia incluso parcial con otras fincas inscritas. De lo expuesto, y en los términos que se expresa la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas del registrador están suficientemente fundadas, y que, por tanto, el defecto ha de ser confirmado. Ante la negativa del registrador a practicar la inmatriculación pretendida por cualquiera de las vías reguladas en el nuevo Título VI de la Ley Hipotecaria, el legitimado para ello podrá, bien recurrir judicialmente contra la calificación registral ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria –si lo que pretende es la revisión judicial de la calificación registral–; o bien hacer uso de lo dispuesto en el nuevo artículo 198, que, tras enunciar los diferentes procedimientos –y entre ellos, el de inmatriculación– para lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extraregistral, señala que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». Pero lo que ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8186.pdf>

- R. 8-5-2019.- R.P. Montilla.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.** En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Solo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial. Por otro lado, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden que se deba procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía. También ha aclarado esta Dirección General, respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, esta pasa los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; así en Resolución de 19 de septiembre de 2015. Distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les hubiera hecho en este, pues en este caso sí habría tenido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia (Resolución de 15 de noviembre de 2016).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8188.pdf>

- R. 8-5-2019.- R.P. Palma del Río.- **HIPOTECA: VALOR DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA.** La única cuestión que plantea el presente recurso, dado que solo se ha recurrido el defecto letra A), radica en determinar

si el tipo de subasta de la vivienda unifamiliar en construcción que se hipoteca, fijado a los efectos del artículo 129 de la Ley Hipotecaria y del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, consistente en el 100% del valor de tasación fijado en el correspondiente certificado de tasación homologado «como valor hipotético una vez se haya terminado la obra nueva», es válido para la inscripción de los pactos de ejecución directa hipotecario y extrajudicial de la escritura de constitución de hipoteca, y como consecuencia para la inscripción de la hipoteca misma, salvo que el acreedor consienta en la inscripción parcial sin dichos pactos (artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria). En la actual situación legislativa no se puede inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial incluidos en las escrituras de constitución de hipoteca, resulta imprescindible que se acredite al registrador, a través de la certificación oficial pertinente, la tasación realizada conforme a lo previsto en la ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, para que éste pueda comprobar que el tipo de subasta no es inferior al 75% del valor de dicha tasación. En concreto, en el supuesto objeto del recurso el valor de tasación actual de la finca hipotecada es de 130.633,22 euros y el tipo fijado para subasta es de 263.911,13 euros, tipo que coincide con el valor hipotético en caso de terminación de la obra. Es cierto, como señala el recurrente, que no existe norma alguna que, en el ámbito de la ejecución hipotecaria, imponga expresamente que el tipo de subasta no pueda ser superior al valor de tasación de la finca hipotecada sino únicamente que el tipo de subasta no puede ser inferior al 75% del valor de la tasación (artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria). Es más, puede en no pocas ocasiones resultar muy plausible que el deudor hipotecario quiera, y así lo negocie y acuerde con el prestamista, elevar ese valor de tasación, para evitar una adjudicación por una cifra inferior al valor real esperado del bien, a la vista de una revalorización previsible por todo tipo de motivos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8189.pdf>

- R. 9-5-2019.- R.P. Albacete N° 1.- **HIPOTECA: SUSTITUCIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA POR OTRA FINCA.** Para saber cuándo existe una novación extintiva hay que acudir al artículo 1204 del propio Código Civil que dice que «para que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así se declara expresamente, o que la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles», en otras palabras, es la autonomía de la voluntad la que, como regla general, determina cuando la novación es extintiva o meramente modificativa. La jurisprudencia del Tribunal Supremo, siguiendo el parecer mayoritario de la doctrina, ha consagrado la existencia de una novación simplemente modificativa y que «la alteración del plazo, la rebaja en los tipos de interés o la reforma de las formas de pago, entre otras», no entrañan más que modificaciones de la obligación, no una novación extintiva. Y, en cuanto a los efectos novatorios del aumento del capital del préstamo y su correlación con la ampliación del plazo, vienen hoy recogidos en el artículo 4 de la Ley 2/1994. El concepto sustitución de la finca gravada no constituye un supuesto de novación modificativa, sino una novación extintiva, que implica la cancelación de la hipoteca primitiva y la necesidad de constituir una nueva hipoteca «ex novo», aunque sus concretas cláusulas puedan pactarse por referencia a una escritura anterior que se constituya en complementaria. Esa condición de nueva hipoteca de la denominada novación objetiva del préstamo hipotecario, y la prohibición en derecho español, como regla general, de las hipotecas solidarias (artículos 119 y 246 de la Ley Hipotecaria y 216 a 218 del Reglamento Hipotecario), es decir, que un mismo préstamo esté garantizado ab initio por su total capital por dos o más fincas hipotecadas; tiene como consecuencias prácticas el que para poder procederse a su inscripción: a) debe acreditarse previamente la cancelación de la hipoteca primitiva; b) que a la correspondiente escritura deba incorporarse o acompañarse la primitiva escritura de constitución de hipoteca, para la debida constancia en la inscripción de la nueva hipoteca de todas sus cláusulas. Ahora bien, en el supuesto objeto de este recurso no se lleva a cabo una simple modificación objetiva de la hipoteca inscrita, consistente en que una nueva finca gravada se subrogue en el lugar de la anteriormente hipotecada, como ocurría en la resolución de 20 de octubre de 1998, sino que la notaría autorizante después de expresar en la parte expositiva de la escritura, es decir, en su parte no contractual, cuál es la voluntad de las partes contratantes, procede, como explica bien en su recurso, a autorizar expresamente los actos y negocios jurídicos de cancelación de la hipoteca inscrita y de constitución de nueva hipoteca sobre otra finca, que son precisamente los que se consideran procedentes de acuerdo con todo lo anteriormente expuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8191.pdf>

- R. 9-5-2019.- R.P. Arévalo.- **PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017.** Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestas están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto,

sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Derecho 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es. Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso. Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» –o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación–.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8192.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8193.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8194.pdf>

- R. 10-5-2019.- R.P. Punta Umbría.- **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: LOS ASIENTOS ESTÁN BAJO LA SALVAGUARDIA DE LOS TRIBUNALES.** Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa por la que se han practicado los asientos, con los consiguientes efectos de legitimación que los mismos generan. Las rectificaciones de los asientos, en su caso, debe realizarse por los medios previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Sentado lo anterior, en el caso del presente expediente, es correcta la actuación de la registradora que, constando inscrita una carga hipotecaria no cancelada jurídicamente sobre una vivienda unifamiliar y sobre el vuelo de la misma, y ejercitándose posteriormente dicho derecho de vuelo mediante escritura de declaración de obra nueva y división horizontal inscrita en Registro, lleva a cabo el arrastre de la carga hipotecaria de la finca matriz sobre los elementos privativos resultantes de la división horizontal, sin que pueda cancelarse jurídicamente la misma en tanto no medie el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8477.pdf>

- R. 10-5-2019.- R.P. Santander N° 5.- **RECURSO GUBERNATIVO: POSIBILIDAD DE INTERPONERLO DESPUÉS DE HABER SUBSANADO EL DEFECTO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EMBARGO PREVENTIVO INAUDITA PARTE.** Con carácter previo debe pronunciarse este Centro Directivo sobre la admisibilidad del recurso cuando el documento objeto de calificación ha sido ya inscrito como consecuencia de la subsanación del defecto alegado por el registrador. En tal sentido se ha manifestado ya esta Dirección General (Resolución de 11 de enero de 2016) afirmando que la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Con carácter general, no es posible practicar anotación preventiva de un embargo, ya sea este adoptado como medida cautelar o como acto dentro de proceso de ejecución, sin que el titular registral de la finca embargada haya sido adecuadamente citado en el procedimiento en el que dicho embargo se ha acordado, con el fin de eludir la indefensión que prohíbe el artículo 24 de la Constitución Española. No obstante lo anterior, tratándose de medidas cautelares, y considerando la urgencia que en muchas ocasiones concurre para su adopción a fin de evitar que se frustre el resultado del proceso, nuestro ordenamiento ha previsto la posibilidad de que se tomen este tipo de medidas inaudita parte. En concreto, el artículo 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este precepto trae causa directa de la doctrina de la contradicción diferida elaborada por el Tribunal Constitucional a partir de diferentes resoluciones, como las Sentencias números 218/1994, de 18 de julio, y 37/2003, de 25 de febrero. En el ámbito de los procedimientos administrativos ya tuvo ocasión este Centro Directivo de abordar esta cuestión. Así, la Resolución de 1 de octubre de 2005 señaló respecto de la posibilidad de anotar un embargo preventivo adoptado inaudita parte en el marco de un procedimiento de derivación de responsabilidad por la Agencia Tributaria. La registradora aduce en su nota de calificación, para justificar su negativa a practicar la anotación, que el actual artículo 81 de la Ley General Tributaria, a diferencia de lo que establecía el artículo 128 de la Ley General Tributaria de 1963, exige como requisito de este tipo de medidas cautelares el que sean notificadas al afectado. Tal criterio, sin embargo, no puede ser acogido por este Centro Directivo. Como bien se señala en el escrito de recurso, la nueva redacción que recoge el actual artículo 81.1 de la ley no supone, en cuanto al aspecto que es ahora objeto de debate, ninguna novedad. No será sin embargo admisible que el embargo preventivo adoptado inaudita parte pueda convertirse en embargo ejecutivo o prorrogarse más allá de los seis meses de vigencia inicial, sin que entonces sí se acredite la oportuna notificación al afectado titular registral de la finca embargada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8478.pdf>

- R. 10-5-2019.- R.P. Carlet N° 1.- **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: NECESIDAD DE APORTAR TÍTULO DE ADQUISICIÓN DEL PROMOTOR.** De la letra del art. 203 LH puede deducirse de un modo directo, que uno de los elementos a aportar en el inicio del trámite del expediente deberá ser el documento que acredite la titularidad del promotor, cuestión ésta calificada y exigida por el registrador en su calificación, teniendo su ausencia un carácter obstáculo que impide la inscripción en el Registro del acta de conclusión del título inmatriculador. Ciertamente el antiguo artículo 201 señalaba que dicho título justificativo se aportaría «si lo tuviere», pero actualmente este requisito se vuelve inexcusable al exigir la aportación documental del título (por ello, el formal ya sea público o privado, comprensivo igualmente del material) en el que el promotor justifique su derecho. Debe ser un título apto para fundamentar el dominio del inmueble a favor de persona determinada conforme a nuestras normas de Derecho Civil –artículos 609 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria–, con independencia de la forma pública o privada del mismo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8479.pdf>

- R. 14-5-2019.- R.P. La Unión N° 2.- **DERECHO DE OPCIÓN: EJERCICIO UNILATERAL. NOTIFICACIONES: FORMA.** El requisito de determinación de las cuotas de cada titular (art. 54 RH) es un requisito para practicar la inscripción, de ahí que sea predictable cualquiera que sea el título en virtud del cual se solicite, ya sea de origen judicial, ya de origen administrativo, ya de origen notarial. Sin embargo, en el presente expediente consta en la inscripción registral que el derecho de opción corresponde a los dos titulares registrales por mitades e iguales partes indivisas (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y en la escritura presentada de ejercicio del derecho de opción se manifiesta que dicho ejercicio se realiza en la forma pactada en la escritura de concesión del derecho de opción, por lo que debe entenderse que es por mitades e iguales partes indivisas. La doctrina científica y la de este Centro Directivo han admitido la inscribibilidad y eficacia del pacto de ejercicio unilateral de la opción sin necesidad de la intervención del concedente del derecho; ahora bien: tal innecesidad de su consentimiento ha de tener su base en el exacto cumplimiento de los requisitos inscritos para la inscripción a favor del optante; y en el presente caso no es así. El defecto señalado por la Registradora no es la falta de determinación del precio ni si la prima de la opción es o no un elemento esencial del contrato de opción. El defecto consiste en que en ningún momento se estipuló por las partes en el contrato de opción que la prima para su concesión se entendería como un pago a cuenta del precio de compraventa. Es cierto que las partes pactaron que una de las formas de pago del precio de la compraventa en el momento de ejercicio de la opción podría ser la retención del «importe necesario para satisfacer los remanentes de los préstamos hipotecarios que pudiere haber suscrito [se entiende que la parte concedente y que se trataría de préstamos hipotecarios que gravasen la misma finca, aunque no queda del todo claro este extremo]». Ahora bien, no puede quedar al arbitrio de la parte concedente la decisión acerca de cuál es el saldo pendiente de satisfacer de los préstamos hipotecarios que gravan la finca y que tal importe pendiente resulte solo de la manifestación del optante, de acuerdo con el artículo 1256 del Código civil. En relación con esta cuestión, se debe empezar señalando que la regulación que los Reglamentos Hipotecario y Notarial hacen respecto de los requerimientos y notificaciones ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva en los términos que la misma es interpretada por el Tribunal Constitucional. A efectos de notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 1992). De acuerdo con lo expuesto, y siguiendo el criterio de las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de diciembre de 2013 y 3 de agosto de 2017, debe entenderse que resultando infructuosa la notificación por correo certificado, debe verificarse una notificación personal del Notario. No siempre que exista una falta de determinación legal de la forma de practicar las notificaciones y requerimientos a efectos registrales, puede acudirse al uso del burofax. Respecto a la posibilidad de realizar las notificaciones en un domicilio distinto del señalado en la escritura, sólo si queda acreditado bajo la fe del

Notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8480.pdf>

- R. 14-5-2019.- R.P. Lucena del Cid.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DEL TRANSMITENTE.** Debe recordarse que como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de trato sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8481.pdf>

- R. 14-5-2019.- R.P. Tárrega.- **OBRA NUEVA: REQUISITOS. RECURSO GUBERNATIVO: ALCANCE DEL INFORME DEL REGISTRADOR.** En cuanto al único defecto señalado en la nota de calificación, a la escritura, como se ha dicho, se incorpora la impresión del archivo GML conteniendo las coordenadas de la porción de suelo ocupado por la edificación, el cual viene referido a un área comprensivo de las tres edificaciones de 569 metros cuadrados, coincidente con la cabida total de las edificaciones descritas en la escritura. No obstante, su aportación podría ser suplida por la obtención por el registrador de las expresadas coordenadas a través de la consulta a la Sede Electrónica del Catastro, por acreditarse la antigüedad en base a certificación catastral descriptiva y gráfica y tomarse su descripción de la correspondiente certificación catastral. La actuación de consulta es incluso obligatoria en aquellos supuestos en que su toma en consideración directa por el registrador viene exigida en cumplimiento estricto de los deberes que resultan de la Constitución y que obligan, desde su publicación a todas las Administraciones Públicas. Y ello no solo cuando se busca depurar datos confusos sino también para asegurarse, a la vista de la documentación presentada, de la legalidad de los asientos cuya inscripción se pide (vid. Resolución de 14 de diciembre de 2016). Finalmente, en cuanto a las dudas planteadas por la registradora respecto a la parte de finca en que realmente están ubicadas las edificaciones y la posibilidad de que se asienten sobre una porción de suelo no inmatriculada, a esta concreta cuestión hace referencia la registradora en el informe pero no en la nota de calificación, y es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8482.pdf>

- R. 14-5-2019.- R.P. Palmas de Gran Canaria N° 4.- **PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. 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. 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 artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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». El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8483.pdf>

- R. 14-5-2019.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria N° 4.- **OBRA NUEVA: NECESIDAD DE INSCRIBIR LA BASE GRÁFICA DE LA FINCA DONDE SE UBICA EL EDIFICIO.** Debe recordarse también la doctrina de este Centro Directivo acerca de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación. Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referencia geográfica. Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique. Precisamente la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, como ocurre en este caso, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico. Concurre en el presente caso la circunstancia de ser coincidentes las coordenadas de la edificación con las que resultan la representación gráfica

alternativa de la finca incorporada en el título, lo que supone que indirectamente se estaría georreferenciando la finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8484.pdf>

- R. 20-5-2019.- R.P. Móstoles N° 4.- **SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.** Se discute en el presente expediente si es inscribible un testimonio de una sentencia de ejercicio de la acción de declarativa de dominio dictada en rebeldía procesal de uno de los demandados sin que conste en el mismo testimonio el transcurso de los plazos indicados por la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión, pese a constar la firmeza de la misma. Dicha cuestión, es decir, que la sentencia ha sido dictada en rebeldía de la parte demandada y no consta el transcurso del plazo previsto para la revisión de la sentencia, ha sido ya resuelta con criterio uniforme por este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 21 de mayo de 2015 y 12 de mayo de 2016) al entender que dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. "Vistos"), sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria. Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva. Por tales motivos el citado defecto debe confirmarse.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8591.pdf>

- R. 20-5-2019.- R.P. Valencia N° 3.- **RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS DE ADMISIÓN. HIPOTECA UNILATERAL EN FAVOR DE LA HACIENDA PÚBLICA: CERTIFICADO DE TASACIÓN CADUCADO.** Ha sido doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos») que el recurso no puede ser admitido si el recurrente no ha atendido el requerimiento hecho por el registrador de la Propiedad para que aporte el título calificado o para que acredite la representación que ostenta, en el plazo de diez días desde el requerimiento. Ahora bien, ya en la Resolución de 3 de junio de 2014 (dictada en materia Mercantil, pero perfectamente aplicable a propiedad), se dijo que la aportación, junto con el escrito de recurso, del título calificado no es necesaria si dicho título (en este caso una escritura pública) fue en su día presentado telemáticamente, pues en tal caso el registrador de la Propiedad ya dispone de la copia telemática, que puede trasladar en cualquier momento a soporte papel. El carácter terminante del apartado 1 del artículo 62 de la Orden ECO/805/2003, de 27 marzo implica que, a priori, no puedan acceder al Registro de la Propiedad tasaciones que tenga su base en certificados caducados; caducidad que, a estos efectos registrales, habrá de computarse atendiendo a la naturaleza del procedimiento hipotecario, el cual, como es sabido, se fundamenta en el carácter público (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) de los títulos inscribibles, por lo que deberá ser considerada como «dies ad quem» la fecha del correspondiente documento público. No obstante, al tratarse de una hipoteca a favor de un organismo público, como es la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, si se acreditará con algún certificado oficial de dicho ente que el expediente con esa tasación se ha aprobado antes de la caducidad del certificado, podría entenderse que el mismo no ha caducado. Por lo demás, se considera adecuada la actuación de la registradora de la Propiedad al practicar la inscripción de la hipoteca unilateral sin reflejar el certificado de tasación al que nos venimos refiriendo, porque, como ya señalara la Resolución de 7 de octubre de 2015, en las hipotecas unilaterales a favor de la Agencia Tributaria, en garantía de una deuda de carácter tributario, no es precisa la tasación para subasta hecha por entidad homologada, prevista en el artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y para el caso de que en la escritura de constitución de la hipoteca se incluyera una valoración no hecha por una entidad no homologada (y lo mismo cabe decir en caso de caducidad de la misma), la escritura puede despacharse denegando tal valoración, sin que para poder inscribir la hipoteca en tal forma, es decir, sin el valor de tasación, sea necesaria (como ocurre en los supuestos de hipoteca ordinaria) la solicitud expresa del acreedor. Ello es así porque las hipotecas constituidas a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria son susceptibles de realización a través del procedimiento ejecutivo propio de las Haciendas Públicas (artículos 66.4 y 74.3 del Reglamento General de Recaudación), el apremio administrativo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8592.pdf>

- R. 21-5-2019.- R.P. Marbella N° 3.- **IMPUESTO DE LA RENTA DE NO RESIDENTES: AFECCIÓN DE LOS BIENES TRANSMITIDOS.** La Sección Quinta del Capítulo IV del Título Segundo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, regula «las garantías de la deuda tributaria», disponiendo en el artículo 77 «el derecho de prelación», en el artículo 78 «la hipoteca legal tácita», en el artículo 79 «afección de bienes», en el artículo 80 «derecho de retención» y, por último, en el artículo 80 bis «prelación y garantías de créditos de titularidad de otros Estados». Por su parte, el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, en su artículo 14 regula la «retención o ingreso a cuenta en la adquisición de bienes inmuebles». Distinta de la anterior es la afección prevista en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, que en relación con el «gravamen especial sobre bienes inmuebles de Entidades no Residentes», regula una afección, pero no una nota marginal de afección. Esta especial afección del artículo 45, no se regula como hipoteca legal tácita del artículo 78 de la Ley General Tributaria, sino como afección de su artículo 79.1 de la misma. Pues bien, el artículo 79.1 de la Ley General Tributaria dispone que «los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda tributaria responderán subsidiariamente con ellos, por derivación de la acción tributaria, si la deuda no se paga». Se trata de una responsabilidad subsidiaria, por derivación de la acción tributaria. En definitiva, la garantía regulada en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, no es una hipoteca legal tácita, sino una afección de las reguladas en el artículo 79 de la Ley General Tributaria, no previéndose la extensión de ninguna nota marginal de afección, por lo que su tramitación debe ajustarse a lo dispuesto en los artículos 174 de la Ley General Tributaria «declaración de responsabilidad» y 176 de la Ley General Tributaria «procedimiento para exigir la responsabilidad subsidiaria».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8593.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8594.pdf>

- R. 22-5-2019.- R.P. Sant Mateu.- **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O EL DIVORCIO:** **ÁMBITO.** Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial (decreto del letrado de la Administración de Justicia, en este caso), ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral. Respecto de la sociedad de gananciales, proclamada en nuestro Derecho la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título (cfr. artículo 1323 del Código Civil), nada se opone a que éstos, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente puedan intercambiarse bienes privativos. Pero no siempre esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tendrán como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio. Puede haber, en ocasiones, un negocio complejo, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente consorcial se compense con esa adjudicación -a su favor- de bienes privativos del otro cónyuge o, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa. Indudablemente, el negocio de que se trate ha de tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo así, nítidamente, en el correspondiente documento, sin que pueda pretenderse en todo caso su inscripción por el mero hecho de que conste en el convenio regulador. En definitiva, sólo son inscribibles aquellos actos que, conforme al artículo 90 del Código Civil, constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador, fuera de los cuales, y sin afectar a la validez y eficacia de los actos consignados en un documento que no pierde el carácter de convenio privado objeto de aprobación judicial, su acceso a los libros del Registro requiere su formalización en los títulos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es decir el documento público notarial, al tratarse de un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, fuera de una contienda o controversia entre los mismos. A la luz de las anteriores consideraciones, el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble objeto de comunidad ordinaria adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8595.pdf>

- R. 22-5-2019.- R.P. Cádiz Nº 3.- **AGRUPACIÓN DE FINCAS: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA LA INSCRIBIR LA BASE GRÁFICA.** El artículo 9 de la Ley Hipotecaria configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación cuando se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, repartelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos». Como ya afirmó en la Resolución de 2 se septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, como sucede en el presente supuesto en el que se formaliza una agrupación de fincas. 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. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en tales actuaciones, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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». El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8596.pdf>

- R. 22-5-2019.- R.P. Arévalo.- **PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017.** Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestas están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen

transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Derecho 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es. Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso. Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» –o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación–.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8597.pdf>

- R. 22-5-2019.- R.P. Meco.- **PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017.** Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el día 5 de septiembre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestas están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Señala el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 que «la adjudicación directa

se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación. El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria. Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso). Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es. Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso. Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» –o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación–.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8598.pdf>

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

- R. 8-5-2019.- R.P. Figueres.- **COMPROVANTA: EN LA CONDICIÓN RESOLUTORIA TÁCITA DEBE JUSTIFICARSE LA CONSIGNACIÓN DEL PRECIO A DEVOLVER.** Se trata del «testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario, en cuya virtud se declara, al amparo de lo dispuesto en el art. 1124 C.c., la resolución de un contrato de compraventa instrumentado en escritura pública, con la consiguiente restitución de las prestaciones entre las partes». El registrador se opone a la inscripción de la finca a favor de los demandantes por no haberse acreditado la consignación del precio en favor del demandado, conforme a lo establecido en el art. 175.6 RH. Los recurrentes consideran que esta regla de la necesidad de consignación solo es aplicable a los casos de condición resolutoria expresa previstos en el art. 1504 C.c.». La Dirección reconoce que «es cierto que el art. 175.6 RH [...] y la doctrina de este Centro Directivo se refieren a los casos en los que existe una condición resolutoria inscrita»; pero «ningún obstáculo ha de existir para aplicar esta misma exigencia a los casos en los que la resolución deriva del ejercicio de la acción prevista en el art. 1124 C.c.», ya que en ambos casos se da un incumplimiento contractual y una obligación de reciproca restitución de las prestaciones entre las partes (cita la R. 10.10.2018). R. 08.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Figueres) (BOE 01.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8185.pdf>

- R. 8-5-2019.- R.P. Coria.- **INMATICULACIÓN: LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL ACOMPAÑADA A LA ESCRITURA PUEDE SUBSANAR LA INCORPORADA. INMATICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. INMATICULACIÓN: LAS DUDAS SOBRE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA YA NO PUEDEN RESOLVERSE POR LOS ARTS. 300 Y 306 RH.** Para la inmatriculación de una finca el registrador opone como defectos: «No se incorpora al título la certificación catastral descriptiva y gráfica, pues, habiéndose producido una alteración catastral posterior, estima insuficiente que se acompañe como documento complementario, ya que no es coincidente la certificación que incorpora el título con la que corresponde a la finca». La Dirección entiende que, al ser la certificación que se aporta como documento complementario exactamente coincidente con la descripción del título, no hay duda de cuál es la representación gráfica correcta, que incluso podía haber obtenido el mismo registrador de la sede electrónica del Catastro (ver R. 07.07.2016, Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015 y Res. Cir. DGRN 03.11.2015). -Existen dudas de identidad de la finca con otra previamente inmatriculada. Y dice la Dirección que el registrador «expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación», aunque solo sea en parte; y no cabe acudir al expediente de jurisdicción voluntaria de los arts. 300 y 306 RH, pues, como señaló la R. 17.11.2015, «deben entenderse tácitamente derogados», de manera que no cabría acudir sino a un procedimiento judicial declarativo o al específico procedimiento notarial de inmatriculación previsto en el art. 203 LH. R. 08.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Coria) (BOE 01.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8186.pdf>

- R. 8-5-2019.- R.P. Montilla.- **HERENCIA: NECESIDAD DE DEFENSOR JUDICIAL EN PROCEDIMIENTOS CONTRA LA HERENCIA YACENTE. HERENCIA: POSIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.** Reitera la doctrina de la R. 17.01.2019 y otras (ver R. 04.10.2016 o R. 20.07.2018, y matizaciones de las R. 25.04.2017, R. 09.07.2018 y R. 15.11.2018), sobre la necesidad de nombramiento de un defensor judicial en los procedimientos contra la herencia yacente, y la matización de que pueda haber «algún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente». Cosa que no ocurre en este caso, en el que «del decreto presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable sobre la existencia de herederos testamentarios o legales». R. 08.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Montilla) (BOE 01.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8188.pdf>

- R. 8-5-2019.- R.P. Palma del Río.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: PUEDE FIJARSE COMO TIPO PARA LA SUBASTA EL VALOR DE TASACIÓN FORMULADA PARA EL CASO DE TERMINARSE LA CONSTRUCCIÓN. HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO HAY UN LÍMITE SUPERIOR PARA FIJAR EL TIPO DE TASACIÓN PARA SUBASTA.** Se debate si, a los efectos de los arts. 129 LH y 682 LEC (ejecución en procedimiento judicial de ejecución directa o en procedimiento extrajudicial) es válida la fijación como tipo de tasación para subasta de una vivienda en construcción el resultante del certificado de tasación homologado «como valor hipotético una vez se haya terminado la obra nueva». La Dirección examina la normativa sobre el valor de tasación y su relación con el valor para subasta (especialmente art. 8.2 RD. 716/24.04.2009, sobre el valor de tasación como valor mínimo a efectos de subasta, y la O.ECO 805/27.03.2003, con normas para el cálculo del valor de tasación, incluso de edificios en construcción, a efectos de emisión de títulos hipotecarios); y concluye aceptando el tipo debatido, porque «no existe norma alguna que, con carácter imperativo, imponga un límite superior a la tasación para subasta, determinado a partir de la tasación que se debe incorporar a la escritura; es más, puede en no pocas ocasiones resultar muy plausible que el deudor hipotecario quiera, y así lo negocie y acuerde con el prestamista, elevar ese valor de tasación, para evitar una adjudicación por una cifra inferior al valor real esperado del bien, a la vista de una revalorización previsible por todo tipo de motivos (mejoras futuras de la finca, revalorización de los terrenos circundantes, etc.)». R. 08.05.2019 (Notario Rafael Díaz-Vieito Piélagos contra Registro de la Propiedad de Palma del Río) (BOE 01.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8189.pdf>

- R. 9-5-2019.- R.P. Albacete N° 1.- **HIPOTECA: MODIFICACIÓN: SUSTITUCIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA CON CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA Y CONSTITUCIÓN DE OTRA NUEVA.** Se trata de una escritura en la que se sustituye la finca gravada por una hipoteca, perteneciente al hipotecante no deudor, por otra finca perteneciente al propio prestatario, para lo que se otorga la cancelación de la hipoteca inscrita y la constitución de hipoteca sobre la nueva finca. La registradora entiende que no es posible tal novación modificativa, puesto que la cancelación de la primera hipoteca supone su extinción (art. 97 LH), y no puede decirse que en lo no modificado conserva su vigencia la escritura de préstamo hipotecario. La R. 20.10.1998 abordó ya esta cuestión y entendió que no hay tal «novación modificativa, sino una novación extintiva, ya que «la sustitución del objeto implicará el nacimiento de un nuevo derecho con extinción del anterior»; sin embargo, en el caso actual «no se lleva a cabo una simple modificación objetiva de la hipoteca», sino que se recogen los negocios jurídicos de cancelación de la hipoteca inscrita y de constitución de nueva hipoteca sobre otra finca, «aunque sus concretas cláusulas puedan pactarse por referencia a una escritura anterior que se constituya en complementaria». Ver resolución citada y su comentario. Obsérvese que en aquella se discutía también sobre la prioridad de la nueva hipoteca, que, evidentemente, tiene que ser la que corresponda a su inscripción. R. 09.05.2019 (Notaria María-Adoración Fernández Maldonado contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 01.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8191.pdf>

- R. 9-5-2019.- R.P. Arévalo.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA.** Se trata de la certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio

fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, tras quedar desierta la subasta. En el art. 107 RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación, tras su reforma por RD. 1071/29.12.2017, se suprimió esa posibilidad; lo que se discute, pues, es si era aplicable la actual interdicción (lo que sostiene el registrador, puesto que el procedimiento de enajenación se abrió en abril de 2018, la disp. final única RD. 1071/2017 establece que el mismo entrará en vigor el día 1 de enero de 2018, y la disp. trans. 3 RD. 939/2005 considera decisiva la fecha del acuerdo de enajenación o la del inicio del trámite de adjudicación directa), o si debe aplicarse la antigua permisión (lo que sostiene el recurrente porque, según la disp. trans. 4 RD. 939/2005, las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018). –Como el recurrente considera que el registrador se extralimita en sus funciones calificadoras, la Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral del documento administrativo, en el sentido de que comprende la omisión del trámite o del procedimiento legalmente previsto siempre que ese trámite no sea cualquiera, sino esencial (art. 99 RH). –En cuanto al fondo del asunto, la Dirección desestima el recurso por varias razones, y fundamentalmente porque la adjudicación directa no forma parte del procedimiento de subasta, «uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas» (lo que basa en la misma disp. trans. 3 RD. 939/2005 y en el preámbulo del mismo RD. 1071/2017), y porque de la disp. trans. 4 RD. 939/2005 resulta exactamente lo contrario de lo que sostiene el recurrente y a las subastas no celebradas por el nuevo sistema del portal de subastas debe aplicársele la normativa vigente desde 1 de enero de 2019. Por tanto, conforme a la nueva redacción del art. 107 RD. 939/2005, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del art. 109.1 RD. 939/2005, que, de conformidad con el art. 172.2 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, dispone que el órgano de recaudación podrá proponer al órgano competente su adjudicación a la Hacienda Pública en pago de las deudas no cubiertas o iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de nueva subasta, conforme al art. 112.2 RD. 939/2005. Sobre calificación registral de documento administrativo ver R. 11.04.2018 y las que en ella se citan. R. 09.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Arévalo) (BOE 01.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8192.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8193.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8194.pdf>

- R. 10-5-2019.- R.P. Punta Umbría.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. HIPOTECA: ARRASTRE DE LA CARGA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA FINCA HIPOTECADA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso «la única cuestión de fondo del presente expediente consiste exclusivamente en si procede cancelar, por vía de recurso, un asiento practicado en el Registro de la Propiedad con el arrastre de cargas correspondiente» (el registrador, al inscribir la propiedad horizontal sobre una finca, había arrastrado la carga hipotecaria de la finca matriz sobre los elementos privativos resultantes). 1. Recurso gubernativo.– Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario. 2. Sobre la hipoteca de la finca matriz.– Aunque la tanta veces repetida doctrina de que no cabe recurrir contra asientos practicados hacia innecesario entrar en el fondo del asunto, la Dirección no puede resistir su afán didáctico y resume su doctrina sobre «la inscripción de actos que puedan alterar el elemento objetivo de la garantía hipotecaria»: «Primero, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica, en caso de división o segregación realizada en la finca original, la subsistencia de la hipoteca en su integridad sobre cada una de las fincas resultantes aun cuando se reduzca la obligación garantizada (arts. 1.860 C.c. y 122 LH); segundo, es principio básico de nuestro sistema, que la división de finca hipotecada no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario, si bien, de no mediar dicho consentimiento, cada una de las nuevas fincas resultantes responden de la totalidad del crédito garantizado, pudiendo el acreedor pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente (cfr. arts. 122 y 125 LH), y tercero, que cuando una parte de ese derecho complejo en que consiste el dominio del piso o local en régimen de propiedad horizontal, se separa e independiza jurídicamente, seguirán pesando sobre ella los gravámenes recayentes sobre el derecho en el que se integraba anteriormente (cfr. R. 13.06.1998, R. 27.12.2010 o R. 16.02.2016, entre otras), aunque las limitaciones a las facultades dominicales derivadas de ese singular régimen de propiedad se ajustarán a su normativa específica». R. 10.05.2019 (Construcciones Albert, S.C., contra Registro de la Propiedad de Punta Umbría) (BOE 07.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8477.pdf>

- R. 10-5-2019.- R.P. Santander N° 5.- **RECURSO GUBERNATIVO: POSIBILIDAD DEL RECURSO AUNQUE SE HAYA INSCRITO EL DOCUMENTO EN VIRTUD DE SUBSANACIÓN. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EL EMBARGO PREVENTIVO NO REQUIERE NOTIFICACIÓN AL DEUDOR.** 1. Recurso gubernativo.– La Dirección reitera la admisibilidad del recurso cuando el documento objeto de calificación ha sido ya inscrito como consecuencia de la subsanación del defecto alegado por el registrador (ver art. 325 LH y R. 11.01.2016). 2. Embargo preventivo de Hacienda.– «Se debate en este expediente si es posible anotar un embargo preventivo que, como medida cautelar, ha sido acordado por la Agencia Tributaria sin haber realizado la notificación previa al titular registral de la finca trabada». En virtud del principio de trato sucesivo, el embargo requiere en principio intervención en el procedimiento del titular registral (art. 20 LH y, más concretamente para la anotación de embargo, art. 140 RH). No obstante, «tratándose de medidas cautelares, y considerando la urgencia que en muchas ocasiones concurre para su adopción a fin de evitar que se frustre el resultado del proceso, nuestro ordenamiento ha previsto la posibilidad de que se tomen este tipo de medidas inaudita parte»; así, en el ámbito judicial, puede verse el art. 733 LEC y las S.TC 218/18.07.1994 y S.TC 37/25.02.2003. En los procedimientos administrativos admitió esa posibilidad la R. 01.10.2005; señala la registradora que el art. 81 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, ahora vigente (y no en 2005) exige que la medida cautelar sea notificada al afectado; pero dice la Dirección que también del antiguo art. 128 de la Ley General Tributaria de 1963 se deducía la necesidad de la notificación, por lo que mantiene las razones y argumentos de la resolución de 2005: la medida cautelar de la Agencia Tributaria podrá dictarse «sin la previa notificación al afectado, si bien de forma inmediata deberá realizar dicha notificación para que este pueda ejercer la defensa de sus intereses en el procedimiento». Ver resolución citada y su comentario; ver también en el mismo sentido las R. 10.10.2002 y R. 12.11.2002. El argumento

de la Dirección viene a ser en todos los casos que la Ley exige la notificación, pero no exige que haya de ser previa ni que se haya de acreditar en el Registro de la Propiedad. R. 10.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Santander-5) (BOE 07.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8478.pdf>

- R. 10-5-2019.- R.P. Carlet N° 1.- **INMATRICULACIÓN: EL EXPEDIENTE NO PUEDE DECLARAR UN CONDOMINIO DE LOS PROMOTORES DUEÑOS DE DISTINTAS PARCELAS.** «Se plantea la inmatriculación de una parcela mediante un acta de expediente dominio, tramitada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 203 LH, en la cual, el notario que la suscribe, declara ‘acreditado que la finca reseñada pertenece a sus propietarios por cuotas’; como explica el registrador, los promotores no adquirieron en su día un porcentaje de copropiedad sobre la total parcela catastral que se pretende inmatricular, sino que cada uno de ellos adquirió una subparcela formada en una parcelación ilegal; de hecho, se incorpora parte de una sentencia penal en la que se detalla y se adjudica la parcela de cada uno, si bien indicando que la parcelación carece de licencia municipal. La Dirección señala que el el art. 203.1.2 LH, al regular el expediente notarial de dominio, exige para trámitarlo el documento que acredite la titularidad del promotor, con independencia de la forma pública o privada del mismo; al no existir tal título de adquisición en copropiedad, «será precisa la correspondiente autorización administrativa que legalice la parcelación y construcciones realizadas o, en su caso, que se declare que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes (cfr. art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana); por último, será preciso que se recoja el correspondiente negocio jurídico en virtud del cual, el inicial acuerdo de compraventa de viviendas unifamiliares sobre porciones de terrenos parcelados, se transforme en un pro indiviso sobre la totalidad del terreno». En realidad, no cabe duda de que los propietarios de unas parcelas, legal o ilegalmente formadas, pueden agruparlas y atribuirse cuotas de condominio sobre ellas; por eso el notario, quizá optando por la solución menos mala entre las varias posibles, podía decir que «en el acta se concluye, aplicando las reglas del Derecho Civil, que existe un condominio ordinario sobre dicha parcela catastral y que su parcelación solo podrá legalizarse cuando lo permita la normativa urbanística municipal», aunque el condominio fuese poco creíble cuando cada adquirente había construido su chalet sobre su parcela; el problema entonces era que, como decía la registradora, «en el expediente de dominio no cabe reconfigurar los derechos contenidos en el título formal que contiene el título material de adquisición»; queda por ver cuál habría sido la solución si el título alegado hubiese sido precisamente el de constitución de comunidad; pero planeaba sobre el asunto una sentencia penal que declaraba la existencia de un delito continuado contra la ordenación del territorio. Cualquier solución es mala, incluyendo la de dejar la finca inscrita a nombre del condenado en la sentencia. R. 10.05.2019 (Notario Fernando Vicente-Arche Feliú contra Registro de la Propiedad de Carlet-1) (BOE 07.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8479.pdf>

- R. 14-5-2019.- R.P. La Unión N° 2.- **OPCIÓN DE COMPRA: EL EJERCICIO UNILATERAL REQUIERE JUSTIFICAR LOS REQUISITOS PACTADOS.** Se trata de una escritura de compraventa de finca a favor de dos entidades mercantiles en ejercicio unilateral de una opción de compra inscrita. —La registradora objeta en primer lugar que no se expresa la proporción en que los compradores adquieren el dominio de la finca; cosa que es necesaria (art. 54 RH; ver también R. 09.10.2012). Pero en este caso «consta en la inscripción registral que el derecho de opción corresponde a los dos titulares registrales por mitades indivisas (cfr. art. 38 LH) y en la escritura presentada de ejercicio del derecho de opción se manifiesta que dicho ejercicio se realiza en la forma pactada», por lo que el requisito se considera cumplido. —En segundo lugar, «no ajustarse el ejercicio unilateral del derecho de opción a los requisitos pactados e inscritos, en concreto en cuanto al pago del precio y a la notificación al concedente de la opción». En efecto, en cuanto al pago del precio, se dice que una parte de él fue la prima de la opción, pero «en ningún momento las partes pactaron en dicha escritura, ni por tanto se recogió en la inscripción, que la prima de la opción sería considerada como un pago a cuenta»; otra parte se paga por retención para el pago de los préstamos hipotecarios que gravan la finca; pero «no puede quedar al arbitrio de la parte concedente la decisión acerca de cuál es el saldo pendiente». Además, se había pactado que «la opción de compra se ejercitaría bien mediante notificación fehaciente dirigida a la parte concedente, dentro del plazo, en la que se fijará por la parte optante día, hora y notaría para autorizar la escritura de compraventa, o bien mediante el ejercicio unilateral de la opción de compra por parte de los optantes en el supuesto en que el concedente no atendiese a tal notificación»; pues bien, «la primera de las notificaciones, realizada por burofax, no fue entregada, dejándose aviso, y la segunda, realizada por carta certificada con acuse de recibo, fue devuelta por el motivo ‘desconocido/a’; ninguna de las dos resulta aceptable: en cuanto a la notarial, «siguiendo el criterio de las R. 16.12.2013 y R. 03.08.2017, debe entenderse que, resultando infructuosa la notificación por correo certificado, debe verificarse una notificación personal del notario»; y en cuanto a la realizada por burofax, «ha sido admitida alguna vez por esta Dirección General como suficiente, cuando legalmente no se exige una forma determinada de notificación, por cuanto permite dejar constancia fehaciente de la entrega de la misma (R. 18.02.2013)», pero en este caso ni siquiera ha sido entregada; además, «dado que la notificación que tiene lugar en el presente supuesto produce el efecto de posibilitar el ejercicio unilateral de una opción de compra, transmitiéndose el dominio sin que preste directamente su consentimiento el titular registral del mismo, se entiende por este Centro Directivo que la misma debe de realizarse por medio de acta notarial y de acuerdo con las normas que específicamente la regulan» (arts. 202 a 204 RN) y por analogía con otros supuestos en que, «dada la decisiva transcendencia de la notificación, se exige que la misma se verifique por vía notarial o judicial» (especialmente en materia de hipotecas y condiciones); finalmente, la notificación por burofax ha sido hecha en un domicilio distinto del designado por el concedente, lo que solo sería admisible (ver R. 13.01.2013) en una notificación notarial «si queda acreditado bajo la fe del notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha; [...] así ocurrirá si, conocido el paradero del destinatario, el notario lleva a cabo la diligencia con consentimiento de aquél y previa su identificación (art. 202 RN), o si el propio destinatario, conocedor de la circunstancia, se persona ante el notario al efecto de recibir el requerimiento». Por lo que se confirma la calificación registral en cuanto a este defecto. R. 14.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Unión - 2) (BOE 07.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8480.pdf>

- R. 14-5-2019.- R.P. Lucena del Cid.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NO PUEDE DISPONERSE DEL**

**RESTO DE UNA SEGREGACIÓN SIN CUMPLIR LOS REQUISITOS DE ESTA.** Se trata de una escritura de cesión en pago de una finca que se describe como resto de otra, «tras la construcción y división horizontal de la primera fase». La Dirección confirma la nota registral de que «no es posible transmitir el pleno dominio de ninguna porción (resto) del solar de la finca sin hacer constar en el Registro, previamente, la oportuna segregación con cumplimiento de los requisitos legales para ello, tanto urbanísticos (licencia municipal), como registrales (otorgamiento de escritura pública de segregación con descripción de la porción segregada y del resto, así como aportar representación gráfica georreferenciada a los efectos de los arts. 9 y 10 LH)». Esta resolución está en la línea de la R. 29.04.2019, agravada en este caso por el hecho de que en la finca transmitida están incluidos los elementos comunes tales como accesos de las viviendas, zonas de tránsito peatonal, patios, terrazas y jardines, lo que no se define con claridad. R. 14.05.2019 (Construcciones Plamel-Mepla, S.L., contra Registro de la Propiedad de Lucena del Cid) (BOE 07.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8481.pdf>

- R. 14-5-2019.- R.P. Tàrrega.- **OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELLO OCUPADA.** Se trata de una escritura de declaración de obra de tres naves, a la que la registradora señala el defecto de que no se aportan las coordenadas de la porción de suelo ocupada en formato GML (art. 202 LH). La Dirección estima el recurso porque, aparte de que las coordenadas constan por impresión en soporte papel del archivo GML, «su aportación podría ser suplida por la obtención por el registrador de las expresadas coordenadas a través de la consulta a la Sede Electrónica del Catastro». R. 14.05.2019 (Notaria María-Esmeralda Moreno Muñoz contra Registro de la Propiedad de Tàrrega) (BOE 07.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8482.pdf>

- R. 14-5-2019.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria Nº 4.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.** «Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción. El registrador deniega la inscripción estimando la oposición de un colindante y considerando, en base a la misma, que existe controversia referida a una servidumbre». La Dirección estima justificadas esas dudas, que «ponen de manifiesto una controversia sobre una servidumbre por la existencia de una acequia y paso entre las fincas; [...] no queda claro si la acequia y el posible paso constituyen una servidumbre en la que el titular del predio sirviente es el promotor del expediente del art. 199 LH, o bien dicha zona, denominada con poca precisión como 'servidumbre', no forma parte de la finca del promotor del expediente». R. 14.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 07.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8483.pdf>

- R. 15-5-2019.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria Nº 4.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.** «Constituye el objeto de este recurso decidir si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva en la que previamente se rectifica la superficie del solar en el que se ubica el edificio. El registrador suspende la inscripción señalando como único defecto que la porción de suelo ocupada por la edificación identificada mediante sus coordenadas de referencia geográfica invade parcela catastral ajena. [...] El supuesto es sustancialmente idéntico al ya resuelto por este Centro Directivo en R. 21.02.2019 [4: los mismos recurrente y Registro], por lo que procede reiterar sus mismos argumentos», y confirmar la calificación, al estar debidamente justificada la duda de extralimitación de la finca. La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. R. 14.05.2019 (Notario José-Antonio Riera Álvarez contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 07.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/07/pdfs/BOE-A-2019-8484.pdf>

- R. 20-5-2019.- R.P. Móstoles Nº 4.- **DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.** «Se discute en el presente expediente si es inscribible un testimonio de una sentencia de ejercicio de la acción de declarativa de dominio dictada en rebeldía procesal de uno de los demandados sin que conste en el mismo testimonio el transcurso de los plazos indicados por la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión, pese a constar la firmeza de la misma». La Dirección reitera su doctrina (vid. R. 21.05.2015 y R. 12.05.2016) de aplicación del art. 524.4 LEC, que solo permite la anotación preventiva, aunque conste la firmeza de la sentencia, ya que el precepto se refiere a *mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitarse la acción de rescisión*; y, dado que el plazo depende de circunstancias que el registrador no tiene competencia para apreciar, «el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento», lo que en este caso no ocurre. R. 20.05.2019 (Lacasaquebuscas Inmobiliaria, S.L., contra Registro de la Propiedad Móstoles-4) (BOE 10.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8591.pdf>

- R. 20-5-2019.- R.P. Valencia Nº 3.- **RECURSO GUBERNATIVO: NO ES NECESARIO ACOMPAÑAR EL TÍTULO SI FUE PRESENTADO TELEMÁTICAMENTE. HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: EN LA CONSTITUIDA EN FAVOR DE LA HACIENDA NO ES NECESARIA LA TASACIÓN PARA SUBASTA.** 1. Recurso gubernativo.- La Dirección reitera la doctrina de la R. 03.06.2014 (esta vez para el Registro de la Propiedad) en el sentido de que, si bien debe acompañarse al escrito de recurso el título calificado, no es necesario hacerlo si el título (en este caso una escritura pública) fue en su día presentado telemáticamente, pues en tal caso el registrador de la Propiedad ya dispone de la copia telemática, que puede trasladar en cualquier momento a soporte papel. 2. Tasación de la finca hipotecada.- Se debate «sobre la posibilidad de reflejar en el Registro de la Propiedad un tipo para subasta de la finca hipotecada, cuando el certificado de tasación en que se basa se encuentra caducado según los términos que constan en el mismo, siendo, además, que se trata de una hipoteca unilateral a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria para la seguridad de determinadas deudas tributarias». La Dirección comienza señalando que el art. 62.1 O.ECO 805/27.03.2003 establece un plazo de caducidad para informes y certificados de *seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe*, y que «a priori, no pueden acceder al Registro de la Propiedad tasaciones que tengan su base en certificados caducados», considerando

«dies ad quem» la fecha del correspondiente documento público; «no obstante, al tratarse de una hipoteca a favor de un organismo público, como es la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, si se acreditara con algún certificado oficial de dicho ente que el expediente con esa tasación se ha aprobado antes de la caducidad del certificado, podría entenderse que el mismo no ha caducado». «Por lo demás, se considera adecuada la actuación de la registradora de la propiedad al practicar la inscripción de la hipoteca unilateral sin reflejar el certificado de tasación, y sin que sea necesaria la solicitud del acreedor, porque, como ya señalara la R. 07.10.2015, «la constancia en la inscripción de hipoteca del valor de tasación recogido en el certificado de referencia carece de la eficacia registral recogida en los arts. 670 y 671 LEC, lo que la hace superflua, porque el procedimiento de apremio administrativo no impone el requisito del tipo de tasación como requisito constitutivo, y, por otra parte, su constancia carece de efectos jurídicos relevantes». En cuanto a la posibilidad de trasladar a papel los documentos presentados, téngase en cuenta que es a los efectos para los que esos documentos fueron presentados (entre los que se encuentra el recurso); pero el registrador no puede certificar de ellos, ya que no es su «archivero natural» (ver art. 342 RH y R. 07.04.2016; decía esta que «la expedición de copias de escrituras públicas corresponde al notario encargado del protocolo correspondiente», y lo mismo debe entenderse de otros documentos y funcionarios). R. 20.05.2019 (Depositum, S.L., contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 10.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8592.pdf>

- R. 21-5-2019.- R.P. Marbella N° 3.- **IMPUSTOS: LA CONSTANCIA DE AFECCIÓN DE LA FINCA POR RESPONSABILIDAD FISCAL SUBSIDIARIA REQUIERE DECLARACIÓN DE ESTA.** «Se plantea en este recurso si es necesario que el procedimiento seguido para practicar una nota de afección en el Registro de la Propiedad a favor de Hacienda por el Impuesto de Entidades no Residentes, a que se refiere el art. 45 RDLeg. 5/05.03.2004, Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, se siga contra el titular registral dominical o se le requiera el pago o, al menos, se le notifique». Dice la Dirección que «la garantía regulada en el art. 45 RDLeg. 5/2004 no es una hipoteca legal tácita, sino una afección de las reguladas en el art. 79 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, [...] se trata de una responsabilidad subsidiaria, por derivación de la acción tributaria, [...] no previéndose la extensión de ninguna nota marginal de afección, por lo que su tramitación debe ajustarse a lo dispuesto en los arts. 174 L. 58/2003, *declaración de responsabilidad*, y 176 L. 58/2003, *procedimiento para exigir la responsabilidad subsidiaria*» (que establecen un trámite de audiencia previa a los responsables, con posibilidad de alegaciones, declaración de fallidos del deudor principal y, en su caso, de los responsables solidarios, y notificación del acto de declaración de responsabilidad con un contenido específico y con posibilidad de recursos...). Se refiere al gravamen especial regulado en los arts. 40 y ss. RDLeg. 5/2004, el primero de los cuales dice que *Las entidades residentes en un país o territorio que tenga la consideración de paraíso fiscal, que sean propietarias o posean en España, por cualquier título, bienes inmuebles o derechos reales de goce o disfrute sobre éstos, estarán sujetas al impuesto mediante un gravamen especial*. Y es una manifestación más del principio de trato sucesivo (art. 20 LH), que impide inscribir actuaciones administrativas no seguidas contra el titular registral. En realidad el art. 45 RDLeg. 5/2004 no prevé ninguna nota marginal: la publicidad de la afección deriva de la ley (y el notario debe advertir de ella), de manera que la forma de hacer constar la afección en el Registro de la Propiedad sería la anotación preventiva de embargo, tras haberse declarado la responsabilidad subsidiaria; sin embargo, el abogado del Estado recurrente decía que «no se pretende practicar una anotación de un embargo (puesto que todavía no existe traba) sino simplemente una nota marginal de afección, que nace de la Ley por el simple hecho de la transmisión» (el error está en la coma después de «afección», porque lo que nace de la Ley es la afección, no la nota). R. 21.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Marbella-3) (BOE 10.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8593.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8594.pdf>

- R. 22-5-2019.- R.P. Sant Mateu.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones: «La adjudicación de un bien inmueble objeto de comunidad ordinaria adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda». El caso es similar al de las R. 24.10.2018 y R. 14.02.2019; ver, con el comentario a la primera. R. 22.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sant Mateu) (BOE 10.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8595.pdf>

- R. 22-5-2019.- R.P. Cádiz N° 3.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA OPOSICIÓN DE UN TERCERO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN.** Se trata de «una escritura de agrupación de fincas en la que se aporta una representación gráfica catastral correspondiente a las dos fincas registrales que se agrupan, rectificando, además, su descripción. El registrador, una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH, deniega la inscripción estimando la oposición de un colindante; en efecto, tramitado el expediente del art. 199 LH, uno de los colindantes acredita que se halla interpuesta demanda sobre acción confesoria de servidumbre de luces y vistas y alega que se está ocupando un «patinillo» perteneciente a su finca. La Dirección estima el recurso: en cuanto al «patinillo», porque «precisamente se pretende la inscripción de una representación gráfica catastral, por lo que la representación gráfica catastral del colindante que el mismo invoca resulta plenamente respetada, apreciándose además, dicho patio en la representación catastral de la finca colindante»; y, en cuanto a la servidumbre, «como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. R. 27.09.2018 y R. 15.02.2019), no es defecto para inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada tal servidumbre, dado que ésta es un gravamen de la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica del predio sirviente». La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. R. 22.05.2019 (Modo 88, S.L., contra Registro de la Propiedad de Cádiz-3) (BOE 10.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8596.pdf>

- R. 22-5-2019.- R.P. Arévalo.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE**

**DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019. R. 22.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Arévalo) (BOE 10.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8597.pdf>

- R. 22-5-2019.- R.P. Meco.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019. R. 22.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Meco) (BOE 10.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/10/pdfs/BOE-A-2019-8598.pdf>

- R. 16-5-2019.- R.P. Albacete N° 1.- **OBRA NUEVA: EL LIBRO DEL EDIFICIO ES OBLIGATORIO PARA TODA CLASE DE EDIFICACIONES.** Se trata de «un acta notarial en la que los titulares registrales de determinada finca hacen constar la terminación de una obra previamente declarada en construcción consistente en una vivienda unifamiliar». La registradora suspende la inscripción solicitada por dos defectos: «1) Falta el libro del edificio. 2) La certificación del técnico no expresa si la declaración de obra nueva terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia». El notario autorizante solo impugnó el segundo, y la registradora, a la vista del recurso, rectificó la calificación respecto del único defecto impugnado y lo mantuvo respecto del primero. La Dirección desestima el recurso en cuanto al primer defecto, confirmando la necesidad del libro del edificio. Sobre la necesidad del libro del edificio pueden verse varias resoluciones, especialmente la R. 29.05.2018, que matiza una doctrina anterior. No obstante, obsérvese que en esta de 2019 se confirma un defecto que no había sido recurrido. R. 16.05.2019 (Notario Martín-Alfonso Palomino Márquez contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 13.06.2019).

- **RESOLUCIÓN** de 16 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Albacete n.º 1 a inscribir un acta de finalización de obra autorizada por notario. En el recurso interpuesto por don Martín Alfonso Palomino Márquez, notario de Albacete, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Albacete número 1, doña María de los Dolores Payá y Roca de Togores, a inscribir un acta de finalización de obra autorizada por dicho notario. Hechos I El día 28 de diciembre de 2018 se autorizó por el notario de Albacete, don Martín Alfonso Palomino Márquez, con el número 1.992 de protocolo, acta de finalización de obra en virtud de la cual los cónyuges don J. S. G. y doña C. M. G. declararon la terminación de una obra previamente declarada en construcción consistente en una vivienda unifamiliar sobre la finca registral número 52.024 del Registro de la Propiedad de Albacete número 1. A los efectos que interesan en este recurso, se hizo constar en los expositivos II y III del acta lo siguiente: «II.-Que a los efectos de lo dispuesto en la vigente legislación del Suelo, declara la finalización de la referida obra. Me exhibe: a) Una Certificación expedida por el Arquitecto Técnico Don J. L. M. M., Colegiado con el número (...) del Ilustre Colegio de Albacete, y por la Arquitecto Doña C. P. R., colegiada número (...) del Colegio de Arquitectos de Castilla la Mancha, cuyas firmas conozco y considero legítimas, y visada por sus respectivos Colegios profesionales, acreditativa de que la edificación antes referida ha sido terminada con fecha diecisésis de Noviembre de dos mil dieciocho según el proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrolla, por dicho Arquitecto redactada. Fotocopia de dicha certificación que legitimo por ser idéntica a su original y dejo unido a la presente. b) Certificación de eficiencia energética de la vivienda a que se refiere este instrumento, fotocopia que legitimo por ser idéntica a su original y dejo unido a la presente. c) Resolución número 2.920 de fecha doce de Diciembre de dos mil dieciocho de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, firmado electrónicamente, cuya autenticidad ha sido verificada por mí en la página web <https://sede.dipualba.es/csv/>, que dejo incorporada, por la que se concede a los comparecientes la Licencia de Primera Ocupación de la vivienda antes referida. d) Y certificado georreferencial de dicha vivienda, firmado digitalmente, expedido por la Arquitecto Doña C. P. R., que unido a la presente. III.-Asimismo, manifiesta expresamente el compareciente, que la edificación construida y que por la presente acta se declara terminada, se destina para uso propio, por lo que no es necesaria la constitución y vigencia de las garantías exigidas en sus artículos 19 y 20 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, todo ello al amparo de lo establecido en la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre; sin perjuicio de que el caso de producirse la transmisión intervivos dentro del plazo de diez años previsto en el párrafo a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación del seguro por el tiempo que reste para completar los diez años». Presentada el día 22 de enero de 2019 la referida acta de finalización de obra en el Registro de la Propiedad de Albacete número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada N.º: 406 del año: 2019. Asiento N.º: 545 Diario: 155. Presentado el 22/01/2019 a las 11:34. Presentante: M. G., C. Objeto: obra nueva terminada Protocolo N.º: 1992/2018 de 28/12/2018. Notario: Martín Alfonso Palomino Márquez. Albacete. Previa calificación jurídica del precedente documento, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, en el día de hoy, se suspende la inscripciones [sic] solicitada, por los siguientes defectos: 1) Falta el Libro del Edificio. 2) La certificación del técnico no expresa si la declaración de obra nueva terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En base a los siguientes Hechos: 1. C. M. G. presenta a las once horas y treinta y cuatro minutos, primera copia de una escritura otorgada en Albacete el veintiocho de Diciembre del año dos mil dieciocho número de protocolo 1992/2.018 del Notario don Martín Alfonso Palomino Márquez por la que los cónyuges casados y régimen legal de gananciales don J. S. G. y doña C. M. G., dueños de la siguiente finca registrad: 1) Vivienda unifamiliar sita en Albacete, calle (...) es la finca número 52.024 del término municipal de Albacete, Sección 3.<sup>a</sup>, declara la finalización de obra nueva sobre la misma. Fundamentos de Derecho: Respecto al defecto número 1. A) La Ley de Ordenación de la Edificación Ley 38/1999 artículo 7 dispone: "Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del

edificio". La Resolución 8-9-2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado dispone: "Libro del edificio. Es exigible para toda edificación (residencial o industrial, enumeradas en el art. 2 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación), incluso en los supuestos de autopromoción (y a menos que la normativa autonómica no lo exija para algún tipo concreto de edificación).—Revisa la Dirección General su tradicional doctrina (ver ap. 47) de que en los casos de autopromoción no hacía falta aportar el libro del edificio (por no existir en tal caso usuarios finales que hubiesen de ser protegidos). Y lo hace a la vista de los nuevos (tras la Ley 13/2015) arts. 9.a y 202 LH. Generalización de la exigencia del libro que ha llevado a que la Resolución conjunta DGRN-Catastro de 29-10-2015 regule el formato informático del mismo, que habrá de presentarse en el Registro de la Propiedad en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente. Alude finalmente el centro directivo, al diferente tratamiento del Libro del Edificio y del seguro decenal (No exigible éste en los casos de autopromoción), distinto trato que, dice, puede que esté justificado por el hecho de que el seguro una duración limitada, mientras que el libro del Edificio tiene vocación de permanencia". C) Posteriormente la Resolución de 26 de octubre de 2016 confirma la anterior resolución añadiendo: "Como se ha señalado en la Resolución de 8 de septiembre de 2016, la doctrina que esta Dirección General ha venido manteniendo sobre la exigencia del libro del edificio ha sido recogida en varias Resoluciones (cfr. 'Vistos') señalando, resumidamente, que no se pretende tutelar el interés del promotor, sino el de los ulteriores usuarios de la edificación y, precisamente por ello, carece de justificación imponer la exigencia de control debatida cuando, por destinarse a uso propio del promotor, no se da el supuesto de hecho de la norma: la entrega de la edificación por el promotor a los usuarios finales de la misma. Expuesta la doctrina mantenida hasta ahora por este Centro Directivo, se estima su revisión, consecuencia de los cambios introducidos por la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en el que se modifica el artículo 202 y en su párrafo tercero señala que 'salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca'. En base a este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Requisito que viene confirmado por el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria al señalar que: 'A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible'. El libro del edificio se configura como un conjunto de documentos gráficos y escritos, que proporcionan a los propietarios y usuarios la información necesaria no sólo para la contratación de los servicios y suministros necesarios para el funcionamiento del edificio, sino también para llevar a cabo, entre otras, actuaciones relativas a su mantenimiento y conservación, a la correcta ejecución de eventuales obras de reforma, reparación o rehabilitación o al resarcimiento de daños materiales causados por vicios o defectos de construcción, documentación que, por su propia naturaleza y finalidad, debe ser actualizada y ser accesible a los sucesivos interesados, propietarios y sucesivos adquirentes, a los que debe añadirse a las Administraciones Públicas. Partiendo de esta función del citado libro, ajena, en principio, al contenido estricto de la publicidad registral, el legislador de la reforma, aprovechando la propia dinámica de la institución registral, viene ahora a imponer como requisito de inscripción de la edificación, el archivo registral del libro, y facilitando, a su vez, su publicidad". Excepciones. No será necesaria aportar el Libro Edificio en los siguientes casos: 1) Cuando la normativa autonómica exima del depósito: Resolución DGRN, 8 de septiembre de 2016. 2) Cuando se trate de obras nuevas antiguas del art. 28.4 TRLS: Resolución DGRN, 6 de septiembre de 2016. 3) Cuando se trate de edificaciones sencillas que cumplan los tres siguientes requisitos acumulativos: 1) que se trate de construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, lo que se acreditará mediante informe técnico; 2) que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público; y 3) se desarrolle en una sola planta (artículo 2, apartado 2, letra «a» LOE): Resolución DGRN, 9 de enero de 2017. D) La Resolución 29 de octubre de 2015 de la subsecretaría en su disposición adicional segunda: "A fin de facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, conforme a lo previsto en la presente resolución, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deberá presentarse al Registro de la Propiedad, en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente". Respecto al defecto número 2. 1) Artículo 19 LH dice: "Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo cuarenta y dos en su número nueve, si se solicita expresamente". Artículo 45, inscripción de obras nuevas: Los edificios o mejoras de los mismos que por adhesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente. Artículo 46 del Decreto 1093/1997, de 4 de julio: Requisitos para la inscripción del título: "1. Que se acredite la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuere exigible. 2. Si el edificio estuviere en construcción, que se acredite por el técnico a que se refiere el artículo 50 que la descripción de la obra nueva, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo anterior, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo la licencia. 3. Si el edificio se declarara concluido, el certificado deberá acreditar, además de lo previsto en los números anteriores, que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente". 2) El Decreto Legislativo 1/2010, 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en su artículo 165.1 dispone: "Están sujetos a la obtención de la licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y en particular: b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta. Artículo 28. Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Declaración de obra nueva. 1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo. Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la

certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto...” En cuanto a la jurisprudencia del Centro Directivo: Resolución 2-1-2019: Debe recordarse que no es en absoluto indiferente o irrelevante la vía jurídica, de entre las ofrecidas en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada. Es el otorgante suficientemente informado quien debe valorar adecuadamente las ventajas e inconvenientes de optar por la vía prevista en el número 1 o por la del número 4 de dicho precepto y tomar una decisión para la que no debería atender simplemente a la aparente ventaja o facilidad que ofrece al artículo 28.4 en cuanto a la reducción de requisitos documentales exigibles en comparación con los del artículo 28.1, sino considerar también otras consecuencias jurídicas que ello supone. 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’. Consecuentemente, los requisitos exigibles para practicar la inscripción son los que resultan del artículo 2.8.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre”. Obra nueva. Certificado de final de obra, expedido por técnico competente.–En principio, no debe haber dificultad en admitir que tal certificación sea suplida por cualquier otro documento administrativo que lleve implícita, o presuponga, la aseveración de que la obra nueva se ajusta a la licencia, máxime si ese otro documento es expedido por organismo competente en materia urbanística. Ahora bien, en el caso debatido, tratándose de finca situada en Cataluña, y sobre la base de los arts. 12 y 13 de la Ley 24/1991 del Parlamento Catalán, resuelve la Dirección General que el certificado no puede ser suplido por la cédula de habitabilidad, al tener ambos documentos un contenido distinto. (R. 10-4-1995) Obra Nueva anterior a 1990. Acreditación mediante certificado de arquitecto técnico.–Pretendida la inscripción de una declaración de obra nueva que se dice terminada con anterioridad a 1990, y cuya antigüedad se pretende acreditar mediante certificado expedido por quien dice ser arquitecto técnico, en papel común sin legitimación notarial de firma ni visado colegial, alegándose además la inexistencia de constatación registral de haberse incoado expediente de disciplina urbanística (art. 307.3 de la Ley del Suelo); la Dirección General, sobre la base de la doctrina sentada en las R y 17-6-1993, rechaza la inscripción con los siguientes argumentos: a) inexistencia de las adecuadas garantías en la certificación aportada; b) la prueba sobre la existencia de la edificación con anterioridad a la Ley 8/1990 prejuzga el régimen jurídico aplicable al acceso de la obra nueva al Registro; c) las certificaciones emitidas por Arquitecto Técnico no tienen carácter de documentos públicos, ni gozan de fehaciencia; d) los documentos cuyo acceso al Registro se pretenda, incluso los complementarios, han de ser auténticos; y e) la seriedad y certeza que han de presidir los pronunciamientos registrales, y la colaboración que notarios y Registradores han de prestar en el mantenimiento de la disciplina urbanística, son razones que abonan el rechazo. (R. 4-3-1996) Licencia de obras. Naturaleza jurídica.–Tiene una naturaleza rigurosamente reglada. Constituye un acto debido en cuanto que necesariamente debe otorgarse o denegarse según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación urbanística aplicable (STS 19-2-1990) Art. 25.2 Ley 8/1990. Ámbito espacial de aplicación.–El citado precepto (en cuanto exige acreditar la obtención de licencia de edificación y certificado expedido por técnico competente para poder inscribir una declaración de obra nueva) es exigible siempre, cualquiera que sea el número de habitantes del municipio. (R. 6-9-1991) Art. 25 de la ley del Suelo 8/1990 «En el caso resuelto, junto a certificado del técnico municipal acreditativo de la terminación de la obra existe noticia de una resolución administrativa expresiva de la falta de ajuste de la construcción a la licencia concedida; lo cual lleva a la Dirección a considerar no inscribible el documento, si bien calificando el defecto como subsanable en tanto no se conozcan por completo los términos de la licencia y sus incidencias. (R. 28-4-1992). Doctrina reiterada en R. 14-12-1992. Segregación. Obra Nueva. Licencia. Certificación de técnico competente (arquitecto técnico). Alcance de lo afirmado por éste.–Segregado un terreno cuya calificación urbanística no consta, y construido sobre él un edificio con local y viviendas, se aportan licencia previa de alineación y posterior de construcción suplementaria de un «aprovechamiento bajo cubierta». Resuelve la Dirección que es precisa la licencia de segregación (en base a los mismos argumentos que posteriormente esgrimiría la R. 17-1-1995 y la de edificación (pues la concesión de las antes dichas, de carácter accesorio, no puede suplir la falta de la básica). Por otro lado, se testimonia en la escritura una certificación expedida por arquitecto técnico, relativa a la conformidad de la obra nueva, en parte construida, con la licencia, habiéndose expedido dicha certificación con posterioridad a la escritura. Habiendo comparecido dicho técnico al otorgamiento de ésta para acreditar la conformidad del proyecto con la licencia, entiende la Dirección que, no cuestionada la competencia del técnico, la intervención de éste en la escritura cumple la exigencia legal, siempre, claro está, que se justifique la existencia de la licencia. (R. 5-1-1995). Por último, en cuanto a la aportación del certificado final de obra visado por el Colegio Oficial al que hace referencia la señora F., la Dirección General se ha pronunciado en cuanto a su valor jurídico. Visado colegial. Ley del Suelo 8/1990. Art. 25.2. Certificación del arquitecto.–A efectos registrales no precisa del visado colegial, sin perjuicio del alcance de este requisito en su ámbito específico. Por otro lado, de los términos del art. 25 de la Ley 8/1990 parece confiarse a la exclusiva responsabilidad del técnico la garantía de la veracidad y exactitud de la correspondencia entre la obra nueva declarada y la licencia en que se ampara (doctrina que reitera la R. 4-12-2006, BOE 9-1-2007). (R. 9-2-1994). La incesanteridad del visado colegial es reiterada, ya en vigor el RD 1093/1997, por la R. 5-2-2011 (BOE 28-4) y R. 31-8-2017 (BOE 21-09) y, a modo de obiter dicta, por la R. 1-12-2015 (BOE 28-12). R. 11-2-2009. En consecuencia, el registrador que suscribe suspende la inscripción pretendida por los defectos subsanables señalados al principio de esta nota. No se practica nota preventiva de suspensión por no solicitarse. Contra dicha calificación se podrá (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Dolores Payá y Roca de Togores registradora de Registro Propiedad de Albacete 1 a día once de Febrero del año dos mil diecinueve.” III Contra la anterior calificación, don Martín Alfonso Palomino Márquez, notario de Albacete, interpuso recurso el día 20 de febrero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Hechos: 1) Que el día 28 de Diciembre de 2018 autoricé acta de finalización de obra en la que entre otros documentos se incorporaba el certificado final de obra visado por el Colegio de Arquitectos y de Aparejadores y Arquitectos Técnicos en el que el Arquitecto Director de la Obra certificaba que “con fecha 15 de Noviembre de 2.018, la edificación reseñada ha quedado terminada bajo mi dirección de conformidad con el Proyecto objeto de Licencia...” 2) Presentada esta escritura el día 22 de Enero de 2.019, la Registradora de la Propiedad número 1 de Albacete, suspende la inscripción por el siguiente defecto: “2) La certificación del Técnico no expresa si la declaración de obra nueva terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia”. 3) Que antes de fundamentar este recurso quiero poner de manifiesto los siguientes extremos: a. Que la prolífica fundamentación jurídica de la calificación registral, en muchos de sus aspectos totalmente sin conexión con el tema debatido, hace sospechar al recurrente que está refiriéndose a un título distinto a la escritura calificada. No de otra manera puede entenderse los términos en que literalmente se expresa la Registradora “por último, en cuanto a la aportación del certificado final de obra visado por el Colegio Oficial al que hace referencia la señora F. (...). b. Entiende el

recurrente que fundamentar jurídicamente una calificación, en cualquier caso, no representa citar sin orden ni concierto todos los preceptos urbanísticos aplicables a todas las escrituras de obra nueva, pues tanto deja de fundamentarse un recurso cuando es insuficiente la argumentación jurídica como cuando, sin medida, se relacionan preceptos y doctrinas jurisprudenciales no atinentes al caso. 4) Que el recurso que se interpone contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de Albacete número 1, se sustenta en lo siguiente, Fundamentos jurídicos: Primero.—Que de acuerdo con lo que se dice en los apartados anteriores, atendida la falta de coherencia entre la cuestión debatida y la supuesta fundamentación jurídica de la suspensión, hace que la calificación jurídica carezca de fundamentación suficiente, máxime cuando, por lo dicho, parece que esté refiriéndose a un título distinto al realmente calificado. Segundo.—Que este recurrente entiende que las expresiones “declaración de obra nueva terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia” y la de “ha quedado terminada bajo mi dirección de conformidad con el proyecto objeto de licencia”, son total y absolutamente equivalentes, debiendo por tanto producir idénticos efectos jurídicos, ya que ambas cumplen la totalidad de las normas aplicables al caso. Otra cosa sería estar en un derecho arcaizante en que el empleo de fórmulas sacramentales es imprescindible para que se produzcan los efectos jurídicos queridos por la Ley.” IV La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 28 de febrero de 2019. En dicho informe expresaba lo siguiente: «(...) A la vista de las alegaciones del recurrente, tal y como manifiesta: (...) Efectivamente se acompaña testimonio con la firma legitimada por el Notario recurrente un certificado final de obra en el que se hace constar la declaración de obra nueva terminada de conformidad con el proyecto objeto de licencia, con lo que rectifico mi calificación en cuanto al defecto número dos relativo a la certificado del técnico, y Respecto al defecto 1, relativo a la falta de aportación del falta el Libro del edificio, mantengo mi nota de calificación.» Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 169 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; 23.2 Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; 45 y 46 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de abril de 1995, 26 de febrero de 1996, 2 de octubre de 1998, 22 de marzo y 21 de noviembre de 2001, 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 20 de abril, 23 de mayo y 13 de octubre de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero y 25 de octubre de 2007, 11 de febrero de 2008, 14 de abril, 8 de mayo y 3 y 13 de diciembre de 2010, 26 de enero y 7 de julio de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 19 de marzo, 16 de septiembre y 28 de octubre de 2014, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 9 de junio y 12 de diciembre de 2017, 29 de mayo y 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo y 4 de abril de 2019. 1. El título cuya calificación es objeto del presente recurso es un acta notarial en la que los titulares registrales de determinada finca hacen constar la terminación de una obra previamente declarada en construcción consistente en una vivienda unifamiliar. En dicha acta el notario hace constar, entre otros extremos, lo siguiente: «II.—Que a los efectos de lo dispuesto en la vigente legislación del Suelo, declara la finalización de la referida obra. Me exhibe: a) Una Certificación expedida por el Arquitecto Técnico Don J. L. M. M., Colegiado con el número (...) del Ilustre Colegio de Albacete, y por la Arquitecto Doña C. P. R., colegiada número (...) del Colegio de Arquitectos de Castilla la Mancha, cuyas firmas conozco y considero legítimas, y visada por sus respectivos Colegios profesionales, acreditativa de que la edificación antes referida ha sido terminada con fecha diecisésis de Noviembre de dos mil dieciocho según el proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrolla, por dicho Arquitecto redactada. Fotocopia de dicha certificación que legitimo por ser idéntica a su original y dejo unido a la presente (...) III.—Asimismo, manifiesta expresamente el compareciente, que la edificación construida y que por la presente acta se declara terminada, se destina para uso propio, por lo que no es necesaria la constitución y vigencia de las garantías exigidas en sus artículos 19 y 20 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, todo ello al amparo de lo establecido en la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre; sin perjuicio de que el caso de producirse la transmisión intervivos dentro del plazo de diez años previsto en el párrafo a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación del seguro por el tiempo que reste para completar los diez años». La registradora suspende la inscripción solicitada porque, según expresa en su calificación, existen dos defectos: «1) Falta el Libro del Edificio. 2) La certificación del técnico no expresa si la declaración de obra nueva terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia». El notario autorizante del acta calificada impugna únicamente el defecto número 2, alegando que, a su juicio, la calificación impugnada carece de motivación jurídica suficiente; y que se han cumplido las normas aplicables al caso, pues las expresiones «declaración de obra nueva terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia» y la de «ha quedado terminada bajo mi dirección de conformidad con el proyecto objeto de licencia», son total y absolutamente equivalentes, debiendo por tanto producir idénticos efectos jurídicos. 2. Como ha quedado expuesto en los antecedentes de hecho, la registradora, a la vista del recurso, rectificó la calificación respecto del único defecto impugnado (respecto del cual no procede, por tanto, pronunciarse) mientras que la mantuvo respecto del primer defecto, relativo a la falta de aportación del libro del edificio, respecto del cual nada expresa el notario en su escrito de impugnación. Por ello, dicha calificación debe ser confirmada, conforme a la reiterada doctrina de esta Dirección General sobre la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio, expresadas, entre otras, en las Resoluciones citadas en la calificación impugnada, con criterio mantenido (para un supuesto en que era aplicable la legislación de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha) en la más reciente Resolución de 29 de mayo de 2018. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, en cuanto al defecto expresado con el número 1, y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 16 de mayo de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8855.pdf>

- R. 16-5-2019.- R.P. Barcelona N° 1.- SEPARACIÓN Y DIVORCIO: DUDAS EN LOS PACTOS DEL CONVENIO. SEPARACIÓN Y DIVORCIO: CABE LA DONACIÓN DE CARÁCTER FAMILIAR A

**LOS HIJOS EN EL CONVENIO.** Se trata de un convenio regulador de separación que no se expresa con la suficiente claridad. Y así, dice la Dirección que un pacto sobre fijación del domicilio de la esposa en la vivienda familiar («Las hijas quedarán bajo la custodia habitual de la madre, que establece la residencia en el domicilio familiar situado en...») no equivale a la atribución de un derecho de uso sobre ella y, aunque equivaliera, no resulta si se atribuye a la madre o también a las hijas, ni la duración del derecho, dado que las hijas son mayores de edad (ver R. 11.01.2018). Con relación a la renuncia que se hace («El padre renuncia a la mitad pro indiviso del domicilio familiar sito en..., a favor de las hijas»), «objeta la registradora que si lo que se pretende con la denominada renuncia es realizar una donación de la cuota –mitad indivisa– que le corresponde al marido sobre la vivienda familiar, se requiere el otorgamiento de la correspondiente escritura pública (cfr. art. 531-12 C.c.Cat.)»; la Dirección, aun reconociendo ese requisito formal, dice que «este rigor formalista, sin embargo, se ha dulcificado en los casos de donaciones o negocios complejos de carácter familiar contenidos en convenios reguladores» (ver R. 08.05.2012), si bien, «para que pueda tener acceso al Registro de la Propiedad debe tratarse de un negocio diferente a una donación pura y simple, acercándose más a un acto de naturaleza familiar y matrimonial, de carácter complejo, y cuya finalidad se entraña con el cumplimiento de los deberes previstos en el art. 90 C.c.»; y en cuanto a la aceptación de las donatarias, que también requeriría escritura pública, «a propósito de la forma de aceptación, es criterio de este Centro Directivo que aquella no requiere términos sacramentales y su existencia puede extrapolarse si de la redacción del documento resulta la presencia de la voluntad de aceptarla (cfr. R. 03.11.2001 y R. 22.04.2002); en segundo lugar, según consta en el pacto primero del convenio regulador, al tiempo de la redacción y aprobación judicial del mismo las hijas cesionarias eran menores de edad, correspondiendo la patria potestad a ambos progenitores, debiendo en consecuencia entenderse plenamente representadas por ellos en el convenio regulador a los efectos de considerar aceptada la cesión que en éste se realiza en su favor; en este mismo sentido se ha pronunciado esta Dirección General en las R. 08.05.2012 o R. 18.05.2017». La Dirección cita las R. 03.11.2001 y R. 22.04.2002, pero estas se referían a donaciones hechas como tales en escritura pública en la que comparecían los donatarios aunque sin aceptar formalmente; la aceptación tácita y, sobre todo, la donación estaban mucho más claras; de los argumentos que se dan ahora puede servir el de las donatarias menores, pero no el de que no requiere fórmulas sacramentales, porque, aunque así sea, si requiere una clara voluntad de donar y de aceptar que sí puede verse en el caso de la R. 08.05.2012, pero no tanto en la de 2019. R. 16.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-1) (BOE 13.06.2019).

- **RESOLUCIÓN** de 16 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 1 a inscribir una sentencia aprobatoria del convenio regulador de los efectos de una separación judicial de mutuo acuerdo. En el recurso interpuesto por doña M. A. G. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 1, doña María Virtudes Azpitarte García, a inscribir una sentencia aprobatoria del convenio regulador de los efectos de una separación judicial de mutuo acuerdo. Hechos I Mediante testimonio expedido el día 14 de diciembre de 2005 por la secretaría del Juzgado de Primera Instancia número 19 de Barcelona de la sentencia de la magistradajuez del referido Juzgado dictada el día 14 de julio de 2000, se solicitó la inscripción de un convenio regulador de los efectos de la separación judicial de mutuo acuerdo en el que constan los siguientes pactos relevantes a los efectos de este expediente: «3.- Las hijas quedarán bajo la custodia habitual de la madre, que establece la residencia en el domicilio familiar situado en la Calle (...) de Barcelona (...) 7.- El padre, renuncia a la mitad pro indivisa, del domicilio familiar sito en la Calle (...) a favor de las hijas. Así mismo, el padre, colaborará con los gastos de la vivienda, entiéndase estos como hipoteca, impuestos, tasas, gastos de comunidad, etc. en la cuarta parte de los mismos que se valoran económicamente en (...). II Presentado el día 28 de diciembre de 2018 testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Asiento: 318 Diario: 154. Autoridad: Juzgado Primera Instancia número 19 de Barcelona. Autos: Separación matrimon.-solici. mutuo acuerdo disp. 6.º 357/2000 Sección 5.ª Fecha: 14 de diciembre de 2015. De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro. Hechos. Del pacto 3.º del convenio regulador que dice «Las hijas quedarán bajo la custodia habitual de la madre, que establece la residencia en el domicilio familiar situado en la calle (...), de Barcelona», no resulta la atribución del uso del domicilio familiar a la madre o en su caso a la madre y las hijas. En el pacto 7.º del referido convenio "El padre renuncia a la mitad pro indivisa del domicilio familiar sito en la calle (...) a favor de las hijas", si lo que se quiere inscribir es la donación de la mitad indivisa del padre a favor de las hijas debe hacerse en escritura pública. Fundamentos de Derecho. En base a los principios de especialidad o determinación que exige claridad en los asientos y de legalidad en su aspecto de calificación registral recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de dicha Ley y de su Reglamento regulador debe aclararse si lo que se acuerda en el pacto 3.º del convenio regulador es la atribución del derecho de uso sobre la vivienda familiar y en su caso, a quien se atribuye. Además de conformidad con el artículo 233-1.1.f) del Libro II del Código civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, que establece que "si se atribuye el uso de la vivienda familiar a un cónyuge, la autoridad judicial debe fijar la fecha en que el otro debe abandonarla. De conformidad con el principio de legalidad en su vertiente de calificación registral, recogida en los artículos 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, y de acuerdo con el artículo 531-12 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a derechos reales, que establece que "Las donaciones de bienes inmuebles sólo son válidas si los donantes las hacen y los donatarios las aceptan en escritura pública", si lo que se pretende en el pacto 7.º del convenio es la donación de una mitad indivisa de la finca que constituye el domicilio debe otorgarse escritura pública de donación. Los defectos se estiman subsanables. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe. La anterior calificación registral negativa podrá (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Virtudes Azpitarte García registrador/a de Registro Propiedad de Barcelona 1 a día veintitrés de Enero del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. G. C. interpuso recurso (erróneamente denominado por la recurrente «recurso potestativo de reposición») el día 20 de febrero de 2019 en el que expresaba las siguientes alegaciones: «Previa.-Contenido de la calificación negativa. Los defectos que, según menciona la calificación, deben de subsanarse para poder inscribirse el título objeto de la calificación en los Libros del Registro encuentran su origen en los Pactos 3.º y 7.º del Convenio Regulador aprobado por Sentencia Judicial de fecha 14/07/2000, dictada por la Ilma. Magistrada Juez del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 19 de Barcelona, Dña. Mercedes faso Señal, bajo el número 357/2000 de autos, sobre Separación

Conyugal (mutuo acuerdo). En relación con el Pacto 3.º, que regula la atribución del uso del domicilio familiar, el defecto señalado es la no atribución del uso del domicilio familiar a la madre o, en su caso, a la madre y a las hijas así como la omisión de fijación, por parte de la autoridad judicial, de la fecha de abandono del domicilio familiar. En relación con el Pacto 7.º, que regula la donación de uno de los cónyuges de su mitad proindivisa del domicilio familiar en favor de las hijas del matrimonio, el defecto señalado resulta de entender que dicha donación debe realizarse en escritura pública complementaria para que pueda ser objeto de inscripción. Dicho con todos los respetos y a los meros efectos de defensa del recurso que se presenta, esta parte considera que, tratándose de un convenio judicialmente aprobado, revisar ahora la procedencia de la inclusión en el mismo tanto de la atribución de uso de la vivienda familiar, como de la fijación de una fecha de abandono de dicha vivienda, como de la cesión del padre a favor de las hijas, excede del ámbito de la función calificadora atribuida al Registrador, sobre todo si se tiene en cuenta la unidad y recíproca interdependencia de las distintas previsiones que integran los convenios reguladores. Con todo, a continuación se expone de forma sucinta la oposición a cada uno de los defectos indicados.

Primero.-De la atribución del derecho de uso sobre la vivienda familiar. En relación con el Pacto 3.º del Convenio regulador se requiere a esta parte que aclare si lo que se acordó en el mismo era la atribución del derecho de uso sobre la vivienda familiar y, en su caso, a quien se atribuyó. Asimismo, se indica que, de haberse atribuido el uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges, la autoridad judicial debió fijar la fecha en que el otro debiera abandonarla. A continuación esta parte procede a informar sobre esas cuestiones, con el convencimiento que las explicaciones que se detallarán servirán para aclarar ambas dudas.

a) Aclaración sobre la atribución del derecho de uso sobre la vivienda familiar. De la redacción del propio Pacto 3.º se desprende que las hijas quedan bajo custodia habitual de la madre y que ésta fija su residencia habitual en la vivienda familiar. Por ello, el derecho de uso sobre la misma se entiende que lo ostentaran tanto las hijas como la madre. En consecuencia, la atribución del derecho de uso sobre la vivienda familiar ha sido atribuido a la Sra. M. A. G. C. y a sus hijas.

b) Innecesariedad de fijar fecha de abandono de la vivienda familiar. El Pacto 4.º del Convenio Regulador indica que el marido, Don L. A. T. T., fijaba su domicilio en la misma calle (...) de Barcelona, por lo que se desprende del propio Convenio que dicho señor ya había procedido a abandonar la vivienda familiar. En consecuencia, esta parte considera innecesario que una autoridad judicial deba de fijar fecha ahora para el abandono de una vivienda que fue ya abandonada por el Sr. T. T., en cumplimiento de lo estipulado en el Convenio Regulador aprobado ya judicialmente.

Segundo.-De la donación de una mitad proindivisa de la finca que constituye la vivienda familiar. De conformidad con el criterio fijado por la Resolución DGRN de 8 de mayo de 2012, esta parte entiende que no debe considerarse negocio jurídico ajeno al Convenio la cesión de la vivienda a los hijos, o la constitución de derechos reales sobre la misma, a su favor. Dicha donación, es decir, la cesión de uno de los cónyuges de su parte de vivienda en favor de las hijas del matrimonio, no puede afirmarse extraña al contenido genuino del Convenio regulador por lo que, por consiguiente, debe eximirse de escritura pública complementaria de donación la cesión a las hijas de todo o parte del domicilio familiar. Asimismo, esta parte entiende suficiente, para modificar la propiedad en la vivienda familiar, el título de convenio regulador de divorcio y/o separación que haya sido aprobado por sentencia judicial, como se da en el presente caso, tratándose además de una modificación de mutuo acuerdo y en beneficio e interés de las hijas del matrimonio. En consecuencia, esta parte entiende que no debe de suscribirse escritura pública complementaria de donación para inscribir la renuncia a la mitad proindivisa del domicilio familiar estipulada por el Sr. T. T. en favor de sus hijas fijada en el Pacto 7.º del Convenio Regulador. En virtud de todo lo expuesto, respetuosamente, Solicito a la Dirección General de Registros y del Notariado tenga por presentado en tiempo y forma el presente recurso y documentos que se acompañan, lo admite, y tras los trámites oportunos dicte la pertinente resolución estimando íntegramente el mismo, revocando en consecuencia la calificación recurrida y acordando la inscripción del título objeto de la indicada calificación.» La registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su informe, mediante escrito de fecha 6 de marzo de 2019. Fundamentos de derecho Vistos los artículos 1, 2, 3, 9, 18, 21, 34 y 326 de la Ley Hipotecaria; 3, 14, 90, 96, 154, 633, 1261, 1274 y 1281 y siguientes del Código Civil; 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; artículos 233-1.1.f), 233-2 y 531-12 y la disposición transitoria tercera de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia; los artículos 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 10 y 14 de enero de 2010, 18 de marzo de 2011, 22 de abril de 2013, 26 de mayo de 2014, 30 de enero de 2015 y 6 de febrero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2001, 22 de abril de 2002, 10 de enero y 18 de febrero de 2003, 5 de junio de 2008, 11 de abril y 8 y 19 de mayo de 2012, 9 de julio de 2013, 2 de junio de 2014, 20 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 18 de mayo y 4 de septiembre de 2017 y 11 de enero, 8 de marzo y 30 de mayo de 2018. 1. Debe decidirse en el presente expediente si son o no inscribibles dos pactos consignados en un convenio regulador de los efectos de una separación judicial de mutuo acuerdo aprobado judicialmente, con el siguiente contenido: «3.º- Las hijas quedarán bajo la custodia habitual de la madre, que establece la residencia en el domicilio familiar situado en la Calle (...) de Barcelona (...) 7.º- El padre, renuncia a la mitad proindivisa, del domicilio familiar sito en la Calle (...) a favor de las hijas. Así mismo, el padre, colaborará con los gastos de la vivienda, entiéndase estos como hipoteca, impuestos, tasas, gastos de comunidad, etc. en la cuarta parte de los mismos que se valoran económicamente en (...).» La registradora objeta, respecto del primero de los pactos transcritos, que debe aclararse si lo que se acuerda es la atribución del derecho de uso sobre la vivienda familiar y en su caso a quien se atribuye, todo ello conforme al principio de especialidad, toda vez que, en caso de tratarse de atribución de tal uso, conforme al artículo 233-1.1.f) del Libro II del Código civil de Cataluña, la autoridad judicial debe fijar la fecha en que el otro debe abandonarla. Y, en relación con el segundo de los pactos, la registradora entiende que si lo que se pretende es hacer una donación, es necesario el otorgamiento de la correspondiente escritura pública. La recurrente, por el contrario, defiende la posibilidad de inscripción del convenio regulador, pues, a su juicio, de la lectura del pacto tercero resulta que se atribuye el uso de la vivienda familiar, tanto a ella, en su condición de esposa, como a sus hijas, al ser la custodia de las mismas atribuida a ella, siendo además innecesaria la fijación de una fecha de abandono de la vivienda al constar en el pacto cuarto que el marido fija su residencia en otro lugar. Y, respecto del pacto séptimo, entiende que el convenio es título apto para inscribir la donación al tratarse de la vivienda familiar, citando al efecto la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2012. 2. Comenzando por el primero de los pactos objeto de debate, esto es el pacto tercero, cabe precisar con carácter previo que en el convenio regulador aprobado por la sentencia objeto de calificación y en la misma sentencia, de 14 de julio de 2000, consta que dicho convenio se formuló conforme al artículo 90 del Código Civil, sin que en dicho título calificado exista ni siquiera indicio alguno de que los cónyuges tuvieran vecindad civil catalana, por lo que las medidas contenidas en el referido convenio, y entre ellas la relativa al establecimiento de la residencia en el domicilio familiar, se rigen por el Derecho común y no por la legislación de Cataluña. Además, en

ningún caso sería aplicable el artículo 233-1.1.f) de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, que se cita en la calificación impugnada, pues dicha norma ni siquiera estaba vigente en la fecha de la sentencia respecto de los cónyuges que tuvieran vecindad civil catalana (vid. la disposición adicional tercera de la misma Ley 25/2010, de 29 de julio). Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar y, por tanto, ajeno a la distinción entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una clasificación de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil). Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo, pues una cosa es el interés protegido por el derecho atribuido (en este caso el interés familiar y la facilitación de la convivencia entre los hijos y el cónyuge a quien se atribuye su custodia) y otra la titularidad de tal derecho, la cual es exclusivamente del cónyuge a cuyo favor se atribuye el mismo, pues es a tal cónyuge a quien se atribuye exclusivamente la situación de poder en que el derecho consiste, ya que la limitación a la disposición de la vivienda se remueve con su solo consentimiento. Además, el derecho de uso sobre la vivienda familiar integra, por un lado, un derecho ocupacional, y por otro, una limitación de disponer que implica que el titular dominical de la vivienda no podrá disponer de ella sin el consentimiento del titular del derecho de uso o, en su caso, autorización judicial (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil). En general se entiende que la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares, siendo correlato de las obligaciones o deberes-función que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma (cfr. artículo 154 del Código Civil), que no decaen en las situaciones de ruptura matrimonial (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013). Esto no impide que si así se acuerda en el convenio y el juez, en atención al interés más necesitado de protección, apruebe la medida acordada por los cónyuges, se atribuya, en consecuencia, el uso del domicilio familiar a los hijos menores, sin olvidar que «vivirán en compañía de su madre». Como ha recordado recientemente este Centro Directivo, uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar (cfr. Resoluciones de 11 de abril y 8 de mayo de 2012 [2.<sup>a</sup>]) y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el juez, si estima que es lo más adecuado al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo segundo del artículo 90 del Código Civil), apruebe la atribución del uso de la vivienda familiar a los hijos menores acordada por los padres. En tal caso sí será necesario la aportación de los datos identificativos de los hijos (vid. Resolución de 19 de mayo de 2012). 3. Esta tesis, habiendo sido defendida inicialmente por este Centro Directivo, ha acabado siendo asumida por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, Sala Primera, en Sentencia de 14 de enero de 2010, dictada con fines de unificación de doctrina y confirmada entre otras por la más reciente de 6 de febrero de 2018, en la que tras exponer una síntesis del vacilante panorama jurisprudencial previo, fija la siguiente doctrina jurisprudencial: «El artículo 96, I CC establece que "[e]n defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por el Juez, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario en ella corresponde a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden". El artículo 96 III CC añade la posibilidad de acordar que el uso de la vivienda familiar temporalmente pueda atribuirse al cónyuge no titular "siempre que, atendidas las circunstancias, lo hicieran aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección". El derecho contemplado en estos preceptos comporta una limitación de disponer cuyo alcance se determina en el artículo 96 IV CC en los siguientes términos: "Para disponer de la vivienda y bienes indicados cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial". De la ubicación sistemática de este precepto y de la consideración de los intereses a los que atiende su contenido se desprende que el derecho de uso a la vivienda familiar concedido mediante sentencia no es un derecho real, sino un derecho de carácter familiar, cuya titularidad corresponde en todo caso al cónyuge a quien se atribuye la custodia o a aquel que se estima, no habiendo hijos, que ostenta un interés más necesitado de protección (así se ha estimado en la RDGRN de 14 de mayo de 2009). Desde el punto de vista patrimonial, el derecho al uso de la vivienda concedido mediante sentencia judicial a un cónyuge no titular tiene dos efectos fundamentales. Por un lado, tiene un contenido positivo, en tanto atribuye al otro cónyuge y a los hijos bajo su custodia el derecho a ocupar la vivienda. Por otro lado, impone al cónyuge propietario la limitación de disponer consistente en la necesidad de obtener el consentimiento del cónyuge titular del derecho de uso (o, en su defecto, autorización judicial) para cualesquier actos que puedan ser calificados como actos de disposición de la vivienda. Esta limitación es oponible a terceros y por ello es inscribible en el Registro de la Propiedad (RDGRN de 10 de octubre de 2008).» Este contenido patrimonial del derecho de uso, y la posibilidad de su acceso al Registro de la Propiedad, tienen como consecuencia que, con independencia de que se trate, como ya se ha señalado, de un derecho encuadrable dentro de la categoría de los derechos familiares, deban ser respetadas las reglas relativas a los derechos cuyo acceso al Registro de la Propiedad se pretenda y a las exigencias derivadas de los principios hipotecarios. Así lo ha sostenido este Centro Directivo en Resoluciones como la de 4 de septiembre de 2017, que impide la inscripción del derecho de uso si la vivienda afectada pertenece a un tercero que no ha sido parte en el proceso de divorcio. O la de 8 de marzo de 2018, que considera que si el titular de dicho derecho de uso, pudiendo hacerlo no ha inscrito su derecho en el Registro no podrá oponerlo frente a terceros que sí hayan inscrito los suyos. Esto supone que si el derecho de uso no está inscrito, no podrá oponerse al adquirente del inmueble que cumpla los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y, en cuanto al procedimiento de ejecución, no podrá tener intervención en el mismo, en la forma prevista en el artículo 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que exige que acrede la inscripción de su título de adquisición. También el Tribunal Supremo (Sentencias de 18 de enero de 2010, 18 de marzo de 2011 y 30 de enero de 2015), al tratar las implicaciones que la atribución del derecho de uso pueda tener en aquellos casos en que la vivienda afectada pertenece a un tercero distinto de los esposos, señala que la solución a estos conflictos debe ser dada desde el punto de vista del Derecho de propiedad y no desde los parámetros del Derecho de familia. Por todo ello, debe tenerse en cuenta que, desde el punto de vista de la legislación registral, uno de sus pilares básicos que permiten garantizar la oponibilidad y conocimiento de los derechos inscritos por parte de los terceros -y por ende, favorecer también la propia protección del titular registral- es el denominado principio de especialidad o determinación registral, que consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, impone que los derechos que pretendan acceder al Registro deberán estar perfectamente determinados en sus aspectos subjetivos, objetivos y contenido, incluyendo por tanto los límites temporales de su duración (sin embargo, también ha puesto de relieve este Centro Directivo, como antes se ha señalado, que no pueden obviarse las

especiales circunstancias y la naturaleza específica de un derecho reconocido legalmente y cuya consideración como de naturaleza familiar influye de manera determinante en su extensión, limitación y duración, máxime cuando este se articula en atención a intereses que se estiman dignos de tutela legal -cfr., por todas, la Resolución de 30 de mayo de 2018-). 4. En el presente caso, al otorgarse el convenio regulador los cónyuges se limitan a convenir que uno de ellos y las dos hijas del matrimonio fijan su domicilio en determinado inmueble, que hasta ahora ha sido vivienda familiar, pero sin referencia específica alguna a la atribución de derecho de uso. En primer lugar, tal pacto no hace referencia específica alguna a la atribución del derecho de uso sobre la vivienda familiar. Resulta evidente que no es lo mismo la fijación de un domicilio o residencia en un determinado inmueble -cfr. artículo 51.9.e) del Reglamento Hipotecario- que la atribución de un derecho de uso sobre ella a favor de persona distinta de su titular con eficacia «erga omnes», máxime si se tiene en cuenta la especial trascendencia que corresponde a este derecho en tanto el derecho de uso sobre la vivienda familiar integra, por un lado, un derecho ocupacional y, por otro, una limitación de disponer que implica, al menos en el Derecho común, que el titular dominical de la vivienda no podrá disponer de ella sin el consentimiento del titular del derecho de uso o, en su caso, autorización judicial (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil). La misma falta de concreción debe considerarse respecto de los demás elementos definitorios del derecho de uso cuya inscripción se pretende. En efecto, no hay pronunciamiento alguno sobre la titularidad del derecho de uso, esto es, si se atribuye tan sólo a la madre o también a las hijas, en cuyo caso sería necesaria la perfecta determinación de las circunstancias personales de las hijas menores a cuyo favor se ha reconocido tal derecho y que deben convertirse en titulares registrales (cfr. Resolución de esta Dirección General de 11 de enero de 2018). Por último, no procede plantear si era o no necesario fijar la duración de este derecho, ya que nada se expresa en la calificación impugnada -cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria- (vid., no obstante, la citada Resolución de 30 de mayo de 2018). Por lo demás, no hay que olvidar la circunstancia de que al tiempo de la presentación en el Registro del testimonio por el que se aprueba judicialmente el convenio las dos hijas del matrimonio son ya mayores de edad, correspondiendo a la registradora valorar adecuadamente si el hecho de que las hijas del matrimonio sean en la actualidad mayores de edad afecta y en qué medida a la pervivencia o no del derecho de uso (cfr. la citada Resolución de esta Dirección General de 11 de enero de 2018). En definitiva, la falta de claridad en cuanto al alcance del eventual derecho del cónyuge y de las hijas, respecto de su configuración y límites no se compadece con el principio de especialidad, y, sobre todo, con la claridad que en la extensión del derecho que se inscribe se exige en la legislación hipotecaria (cfr. reglas quinta y sexta del artículo 51 del Reglamento Hipotecario), dada la distinta naturaleza de los derechos cuya titularidad puede corresponder al cónyuge a cuyo cargo quedan los hijos del matrimonio, desde una mera fijación del domicilio -como parece deducirse del texto del convenio-, pasando por la atribución de un derecho de usufructo o bien propiamente el derecho familiar al uso de la vivienda habitual (Resolución de 5 de junio de 2008). Como esta misma Resolución señalaba, es de todo punto necesario que los cónyuges determinen claramente la naturaleza del derecho que se constituye en el convenio regulador calificado.

5. En relación con el pacto séptimo del convenio regulador, objeta la registradora que si lo que se pretende con la denominada renuncia es realizar una donación de la cuota -mitad indivisa- que le corresponde al marido sobre la vivienda familiar, se requiere el otorgamiento de la correspondiente escritura pública (cfr. artículo 531-12 del Libro V del Código Civil de Cataluña). Ciertamente, el negocio jurídico formalizado en el convenio cuya inscripción se pretende no es calificado de donación hasta el escrito de recurso, pues lo único que consta en dicho convenio es una «renuncia». Y, conforme al principio de especialidad, resulta necesario que exista una plena y perfecta determinación del negocio jurídico formalizado por las partes cuya inscripción se pretende, determinación que se extiende tanto a todos los elementos subjetivos, objetivos, formales y temporales que en cada caso configuran el negocio en cuestión, como a la perfecta concreción del negocio jurídico mismo, el cual ha de estar plenamente causalizado, pues nuestro ordenamiento jurídico es causalista (cfr. artículos 1261 y 1274 y siguientes del Código Civil). Ahora bien, no puede olvidarse que el Código Civil en sus reglas de interpretación de las normas y de los contratos (cfr. los artículos 3 y 1281 y siguientes) intenta favorecer la conservación y mantenimiento del contenido y eficacia de las declaraciones de voluntad válidamente emitidas. En el caso al que se refiere el presente recurso, de acuerdo con el pacto séptimo del convenio regulador, el marido renuncia a la cuota (de una mitad indivisa) que le corresponde sobre la vivienda a favor de sus hijas. Aunque hubiera sido deseable un mayor rigor en la redacción del convenio regulador respecto del pacto debatido, dada la especial trascendencia de las declaraciones de voluntad contenidas en el mismo, lo cierto es que tal renuncia no es sino un negocio jurídico de cesión del derecho de dominio correspondiente al marido sobre una mitad indivisa de la finca, realizado a favor de las hijas y de forma gratuita, al no existir contraprestación alguna, lo que supone la existencia jurídica de una donación, tal y como ha tenido ocasión de declarar la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 22 de abril de 2013 o 26 de mayo de 2014). Sentado lo anterior, conviene recordar que este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), ha perfilado una doctrina consolidada en materia del ámbito de aplicación del convenio regulador como documento susceptible de acceso al Registro de la Propiedad una vez aprobado judicialmente, de modo tal que el mismo, si bien no debe ceñirse de manera estricta al contenido literal del artículo 90 del Código Civil (o 233-2 del Código Civil de Cataluña), sus disposiciones o estipulaciones deben apoyarse en él, permitiéndose de esta forma la liquidación de bienes privativos cuando ello pudiera obedecer a una causa matrimonial concreta, tal y como resulta de los negocios relativos al uso o titularidad de la vivienda habitual o la necesaria y completa liquidación del régimen económico del matrimonio. En caso de donaciones de bienes inmuebles, la regla general que condiciona su validez se recoge en el artículo 633 del Código Civil, que impone su otorgamiento en escritura pública notarial como requisito «ad solemnitatem» de validez de la misma, así como su constancia en el mismo título formal la aceptación de la misma, ya sea en la misma escritura o en otra posterior separada. Tratándose de la legislación catalana, de acuerdo con el artículo 531-12.1 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro V del Código Civil de Cataluña, relativo a derechos reales, «las donaciones de bienes inmuebles solo son válidas si los donantes las hacen y los donatarios las aceptan en escritura pública. La aceptación realizada en escritura posterior o por medio de una diligencia de adhesión debe notificarse de forma auténtica a los donantes». Este rigor formalista, sin embargo, se ha dulcificado en los casos de donaciones o negocios complejos de carácter familiar contenidos en convenios reguladores, cuya debida autorización en el convenio regulador obedece a una causa matrimonial concreta. Así se ha pronunciado este Centro Directivo en Resoluciones como la de 8 de mayo de 2012, confirmada por otras de fecha posterior, al señalar lo siguiente: «2. En cuanto a la primera de las cuestiones, como ha afirmado anteriormente este Centro Directivo, es cierto que la donación de bienes inmuebles presupone escritura pública como requisito formal para su existencia y validez (cfr. artículo 633 del Código Civil), pero no es este el caso debatido, toda vez que: a) ni es cierto que la cesión considerada se hace sin contraprestación (el otro cónyuge se compromete al pago del crédito hipotecario que lo grava, obligación de la que queda liberado el cedente), ni puede ignorarse que en las cesiones de la vivienda familiar que un cónyuge realiza en los convenios

reguladores de la separación o el divorcio, en favor del otro cónyuge o de los hijos comunes, tiene una decisiva relevancia la necesidad de atender la situación creada por la crisis matrimonial; b) uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de abordarse en el convenio regulador es el relativo a la vivienda familiar, como ha tenido ocasión de afirmar recientemente esta Dirección General en Resolución de 11 de abril de 2012, y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos (cfr. artículo 9º del Código Civil); por lo que en modo alguno puede afirmarse que sea extraño al contenido genuino de dicho convenio el que uno de los cónyuges ceda su parte de vivienda a favor de los hijos del matrimonio, sin que pueda alegarse que el artículo 90.c del Código Civil exige únicamente la previsión sobre el uso; pues, por una parte, y como literalmente señala el inciso inicial de dicho artículo, las especificaciones recogidas en el artículo citado constituyen el contenido «mínimo» del convenio y, por otra, no hay razón para excluir aquellas disposiciones relativas al uso de la vivienda que se articulen por vía de cesión de la propiedad, y entender incluida sólo las que se instrumentalicen por el cauce de la constitución de un derecho real de goce; c) las previsiones adoptadas en un convenio regulador de la consecuencia de la separación o divorcio, que constituyan el contenido propio de dicho convenio por incidir sobre los aspectos que la crisis familiar hace necesario abordar, produce plenos efectos jurídicos una vez aprobados judicialmente (cfr. artículo 90 del Código Civil); d) si bien la calificación del registrador se extiende también a la causa del negocio formalizado en el convenio regulador, para esta calificación debe tenerse en cuenta que la unidad y recíproca interdependencia de las distintas previsiones que integran estos convenios impiden considerar la cesión de propiedad que en el presente supuesto se formaliza aisladamente del resto de estipulaciones del mismo (en el presente caso, afirmación del carácter de vivienda familiar, asunción de la carga hipotecaria que la grava, regulación de la obligación de satisfacer el derecho de alimentos de los hijos...). Por tanto, del contenido del convenio regulador objeto de este recurso no resulta que el padre esté efectuando una simple donación a favor de los hijos, sino que realizan los cónyuges un negocio jurídico complejo, de carácter familiar y oneroso.» En consecuencia, para que pueda tener acceso al Registro de la Propiedad debe tratarse de un negocio diferente a una donación pura y simple, acercándose más a un acto de naturaleza familiar y matrimonial, de carácter complejo, y cuya finalidad se entronca con el cumplimiento de los deberes previstos en el artículo 90 del Código Civil, circunstancias todas ellas concurrentes en el presente caso en tanto la renuncia realizada por el padre se verifica a favor de ambas hijas, entonces menores de edad, se refiere al inmueble hasta entonces constitutivo de la vivienda familiar. Por otro lado, y respecto de la aceptación por parte de las donatarias, han de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones. En primer lugar, a propósito de la forma de aceptación, es criterio de este Centro Directivo que aquella no requiere términos sacramentales y su existencia puede extrapolarse si de la redacción del documento resulta la presencia de la voluntad de aceptarla (cfr. Resoluciones de 3 de noviembre de 2001 y 22 de abril de 2002). En segundo lugar, según consta en el pacto primero del convenio regulador, al tiempo de la redacción y aprobación judicial del mismo las hijas cesionarias eran menores de edad, correspondiendo la patria potestad a ambos progenitores, debiendo en consecuencia entenderse plenamente representadas por ellos en el convenio regulador a los efectos de considerar aceptada la cesión que en éste se realiza en su favor. En este mismo sentido se ha pronunciado esta Dirección General en las Resoluciones de 8 de mayo de 2012 o 18 de mayo de 2017. Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, respecto del segundo de los defectos expresados, y desestimarlo en cuanto al primer defecto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 16 de mayo de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8856.pdf>

- R. 16-5-2019.- R.P. Celanova.- **OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN REQUIERE GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA.** «La cuestión central que se plantea en este expediente es la de si es posible la constancia registral de una finalización de obra nueva cuando la registradora expresa en su calificación dudas de que las coordenadas de la porción de suelo ocupada se ubiquen dentro de la finca registral». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones, y en especial la del ap. 8.1 Res. Circ. 03.11.2015 («cuando, conforme al art. 202 LH, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique»), pues la georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, es lo que permite concluir si la porción ocupada por la edificación está o no totalmente incluida dentro de la finca; esto no requiere «que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas». En el caso concreto se estiman fundadas las dudas de la registradora, dadas las diferencias descriptivas entre parcela catastral la finca registral (entre ellas, una diferencia de superficie superior al 10%), «además de no encontrarse inscrita la representación gráfica de la finca ni aportarse la misma para su inscripción». La Dirección cita sus R. 08.02.2016, R. 19.04.2016, R. 09.05.2016 y R. 05.07.2016, y parece confirmar la norma del ap. 8.1 Res. Circ. 03.11.2015; pero suaviza la rigurosidad de esta, al decir que «es posible que necesite [el registrador], cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través de las actuaciones que correspondan, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca», y al añadir que, «aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupada por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título». R. 16.05.2019 (Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de Celanova) (BOE 13.06.2019).

- **RESOLUCIÓN** de 16 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Celanova, por la que se suspende la inscripción de un acta de terminación de obra. En el recurso interpuesto por don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Celanova, doña María Alejandra Castaño Verde, por la que se suspende la inscripción de un acta de terminación de obra. Hechos I Mediante acta otorgada el día 9 de octubre de 2018 ante el notario de Celanova, don Ángel Manuel

Rodríguez Dapena, con el número 2.555 de protocolo, los titulares de la finca registral número 6.664 del término de Celanova, hicieron constar la terminación de una edificación declarada sobre la misma. II Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Celanova, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Asunto: Calificación Negativa en relación a la escritura antes expresado, cuya calificación se realiza de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento Hipotecario para su ejecución, se hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:- 1. No se acredita que las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación estén dentro de la finca registral. Se solicita la inscripción de una escritura de terminación de obra respecto a la finca registral 6664 del municipio de Vilanova. Consta inscrita la declaración de obra en construcción conforme a la licencia de 13 de febrero de 2017, con una planta baja de 150,56 metros cuadrados y una piscina de 32 metros cuadrados. La finca registral sobre la que se declara la obra tiene una superficie, según consta inscrita, de 1220 metros cuadrados. Se incorporan a la escritura la licencia de primera ocupación, el certificado de eficiencia energética y el certificado técnico de fin de obra. No se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. Se ha comprobado en el portal web del Catastro la referencia catastral 32025A509006300000ME que consta atribuida a la obra en los anteriores documentos, resultando del mismo que "no hay bienes para los datos seleccionados". Se aportan igualmente el libro del edificio y un certificado técnico de obras nuevas terminadas. En este último consta que "la porción de suelo ocupada por las edificaciones declaradas se identifica mediante las coordenadas de referenciación geográfica detalladas en el plano adjunto". En dicho plano no figuran las coordenadas georreferenciadas de la finca sobre la que se sitúa la obra. Al no estar la finca inscrita georreferenciada ni disponer de plano alguno de coordenadas de la misma resulta imposible adquirir certeza de que la edificación se encuentra, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral. En el plano técnico aportado la finca no está georreferenciada, lo cual unido a que en él se ubica parte de la edificación próxima a uno de los linderos de la finca aumenta las dudas de que la obra esté íntegramente dentro de la finca registral. Además la cartografía catastral ubica las coordenadas aportadas dentro de la referencia catastral 32025A509006300001QR, distinta de la que consta en los documentos técnicos aportados y correspondiente a una finca de 1029 metros cuadrados, tampoco coincidente con la finca registral, de modo que no existe identidad entre ambas que pueda disipar las dudas. Para entender cumplido el requisito previsto en los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria, relativos a la incorporación de las coordenadas de la edificación, es preciso que se aporte un plano georreferenciado de la finca registral de modo que pueda comprobarse que la edificación está dentro de la misma. En efecto el art. 202 de la Ley Hipotecaria establece que "Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica...". Asimismo la Resolución conjunta de fecha 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, que entre otras, en su artículo 6 dice: «En el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria». Se trata, como establece la resolución de la DGRN de 21 de septiembre de 2016, reiterada en otras como la de 13 de diciembre de 2018, de permitir que el registrador en su calificación compruebe si la edificación descrita en el título se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa, determinante, por ejemplo, de plazo de prescripción –o de la ausencia de tal plazo– de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística; y permitir también que, cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones –por ejemplo, Ayuntamiento, Comunidad Autónoma o Catastro–, se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación. Dicha georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), pero no necesita ser aportada en formato GML. También será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquél. Dicho plano georreferenciado de la finca puede ser una certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte la identidad con la finca registral (lo que no sucede en este caso) o bien una representación gráfica georreferenciada alternativa con los requisitos previstos en la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Catastro de 23 de octubre de 2015 o un informe de validación catastral de dicha representación gráfica, de modo que se pueda adquirir la certeza de que las coordenadas de la obra están dentro de las correspondientes a la finca registral. Así resulta de los arts. 9 y 202 de la Ley Hipotecaria y, entre otras, además de las citadas, de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de febrero, 2 de marzo y 30 de junio de 2017. El cumplimiento de la exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca. Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Para que el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como se contempla en el apartado octavo de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Recuerdan las RDGRN de 28 de septiembre de 2016 y de 6 de febrero de 2017 que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en este caso, en cuanto a la ubicación de la edificación),

no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (la mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas no puede justificar las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral, si en la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de la edificación respecto de los linderos de la finca o la existencia de modificaciones descriptivas como incrementos superficiales o cambio de linderos (...). La RDGRN de 6 de septiembre de 2016 estima fundadas las dudas que, además de ser inherentes a la falta de previa inscripción de la representación gráfica de la finca, lo que dificulta o impide, como se ha dicho el análisis, comparación o calificación geométrica y espacial, resultan de la posibilidad de que las edificaciones declaradas pudieran estar ubicadas, aunque fuera en parte, en algunos de esos 215 metros cuadrados de diferencia entre la superficie inscrita y la que resulta de la suma de las parcelas catastrales con las que se dice que se corresponde la finca. De la documentación gráfica incorporada a la escritura se desprende que las edificaciones no estaban en el centro aproximado de las parcelas catastrales, lo que permitiría relajar en parte la preocupación de que pudieran invadir fincas o caminos colindantes, sino que la vivienda estaba situada en el extremo sur-este y el almacén en el mismo lindero este, datos estos que aumentan las dudas que justifican, en el presente caso, la exigencia de previa inscripción de la georreferenciación de la finca, con las debidas garantías legales de publicidad y notificaciones a terceros, conforme a alguno de los procedimientos hábiles para ello. Afirma la RDGRN de 10 de abril de 2018 que, si bien las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, es evidente que los efectos anudados a su constancia tabular y a su posterior comunicación al Catastro en cumplimiento de la Resolución Conjunta de la Dirección General de Registros y del Notariado y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015 llevan consigo la necesidad de que el ámbito de calificación registral en los supuestos de declaración de obra nueva se extienda también a la efectiva ubicación de la edificación declarada sobre la concreta finca registral objeto de las operaciones registrales correspondientes. En resumen, para poder acreditar que las edificaciones declaradas se encuentran, sin extralimitaciones, dentro de la finca Registral, dado que en este caso no se aporta ninguna referencia georreferenciada de la misma y que no se aprecia identidad entre dicha finca y la finca Catastral, es preciso aportar un plano georreferenciado de la finca Registral. Este requisito resulta de especial relevancia en este caso puesto que según se describen las edificaciones en el informe técnico están en los vértices de la finca de modo que cualquier diferencia de superficie podría implicar que no se sitúan dentro de la finca registral. Resulta de interés en este sentido la Resolución de 29 de junio de 2017. La Registradora que suscribe, teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho, acuerda suspender la inmatriculación [sic] de dicha finca por defecto subsanable. La presente calificación negativa causa prórroga automática conforme al artículo 323 de la L.H. Contra esta calificación cabe interponer: (...) Celanova, a cinco de febrero de dos mil diecinueve. Fdo. Doña María Alejandra Castaño Verde, Registradora interina de la Propiedad de Celanova (firma ilegible)». III Contra la anterior nota de calificación, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, interpuso recurso el día 20 de febrero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «A) Hechos.—(...). B) Fundamentos de Derecho. En escritura autorizada por mí, Notario de Celanova, el día 17 de abril de 2017, número 934 de protocolo, se declaró que sobre determinada finca se estaban construyendo determinadas edificaciones (una casa y una piscina), y en dicha escritura ya se consignaron las coordenadas de la porción de suelo ocupada por las edificaciones. Dicha escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad. En la reseñada acta 2555 se hizo constar la terminación de las dichas obras sin ninguna modificación. En la nota de calificación no se hace referencia alguna a que las coordenadas que constan en la reseñada acta no sean coincidentes con las que constan en la reseñada escritura, ni a que no sean coherentes "per se" con las edificaciones declaradas, no pudiendo el recurso versar sobre estas cuestiones, sino únicamente sobre la no acreditación de que las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación estén dentro de la finca registral (326 LH). En mi opinión, y dado que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales... (1 LH), y dado que consta inscrito que las dichas edificaciones se están construyendo sobre la dicha finca (y en la escritura de declaración de obra nueva en construcción constaban las coordenadas) el defecto no puede ser admitido. A mayor abundamiento, nos hallamos ante una finca de más de mil metros cuadrados, las edificaciones ocupan menos de doscientos metros cuadrados, la finca es de reemplazo (plano oficial de concentración parcialaria), las diferencias con la parcela catastral no son relevantes (siendo fácil su identificación, sin perjuicio de un defecto de cabida no relevante), la edificación principal está realmente en el centro de la finca y la secundaria dista de sus linderos, el Registro dice que las edificaciones están dentro de la finca, el propietario dice lo mismo, el Arquitecto director de la obra lo certifica,... ¿Qué dudas razonables puede haber? La nota de calificación es contradictoria con las propias resoluciones que cita. Es evidente la correspondencia entre la finca registral, la parcela catastral y el plano técnico; tanto en el plano catastral como en el plano técnico es evidente que las edificaciones están dentro de la finca. El principio de buena fe también nos debe llevar a pensar que el propietario (bajo la dirección del Arquitecto) no hizo las edificaciones ni en el camino ni en la finca del vecino. Según la tesis de la Registradora, si la finca no está georreferenciada y la edificación no aparece dibujada "muy lejos" (¿cuánto de lejos?) de los linderos hay que georreferenciar la finca. Esta tesis es contraria a la doctrina de la DGRN. Pero la propia Registradora comete un mayor error: el plano del técnico le es suficiente para decir que las edificaciones están en los vértices de la finca, pero no le es suficiente para decir que están dentro de la finca, cuando se observa claramente que están dentro de la finca (y que la principal está realmente en el centro), es decir, divide la eficacia probatoria del certificado técnico a su antojo... C) Solicitud.—Y solicita se admite este recurso y se ordene, si procede, la toma de razón del documento calificado en el Registro de la Propiedad». IV La registradora de la Propiedad interina de Celanova emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 18, 38, 198, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 y 28 de septiembre de 2016, 6 de febrero y 2 de marzo y 29 de marzo de 2017, 10 de abril de 2018 y 4 de enero y 21 de febrero de 2019. 1. Constituye el objeto de este recurso decidir si es inscribible un acta de terminación de obra. La registradora suspende su constancia registral señalando como único defecto que existen dudas de que la porción de suelo ocupada por la edificación identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica se ubique dentro de la finca registral. El notario recurre alegando, en síntesis, que ya se hicieron constar las coordenadas de la edificación en la escritura de declaración de obra nueva que consta inscrita; que existe identidad de la finca con la parcela catastral y el plano de técnico aportado; que las edificaciones no se encuentran en los límites de la parcela; y que debe presumirse la buena fe del edificador. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes: — La finca registral 6.664 consta con una superficie de terreno de 12 áreas y 20 centíreas. — Se acompaña al título informe técnico en el que resultan las coordenadas de la edificación. Las coordenadas aportadas se ubican en una parcela catastral cuya superficie es

1.029 metros cuadrados, manifestando el recurrente que esta última se corresponde con la parcela que figura en el informe técnico. – Las construcciones no se ubican en los límites de la parcela, según el informe técnico que se acompaña. 2. La cuestión central que se plantea en este expediente es la de si es posible la constancia registral de una finalización de obra nueva cuando la registradora expresa en su calificación dudas de que las coordenadas de la porción de suelo se ubiquen dentro de la finca registral. Sobre esta cuestión debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo acerca de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación. Esta cuestión ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General en Resoluciones (cfr. «Vistos») que procede traer a colación. La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca. Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca. Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través de las actuaciones que correspondan, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedural, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. 3. Como ha reiterado esta Dirección General, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquélla con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica. También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupada por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título. En el caso de este expediente se aporta un plano de técnico en el que se indican las coordenadas de las edificaciones (casa y piscina) pero no las de la parcela. La registradora pone de manifiesto en su calificación, transcrita más arriba, las dudas acerca de que tales coordenadas puedan ubicarse en la finca registral, habida cuenta las diferencias descriptivas que resultan entre parcela catastral en que se sitúan (que según el recurrente coincide con la parcela del plano de técnico) y la finca registral. En este punto debe confirmarse la calificación ya que del plano aportado en el que se representa una finca no se deduce la efectiva correspondencia con la finca registral, apreciándose, en particular, una diferencia de superficie superior al 10% con la parcela catastral en que se ubica, además de no encontrarse inscrita la representación gráfica de la finca ni aportarse la misma para su inscripción. Y ello sin perjuicio de que de la documentación presentada no resulte que la edificación se sitúe en los límites de la parcela. Como es doctrina de esta Dirección General, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, como ocurre en este caso, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 y reiteradas en otras posteriores como las de 4 de enero y 21 de febrero de 2019. La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conlleven la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, en tales casos resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral. Tal y como ha señalado esta Dirección General, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito. 4. Plantea el recurrente la cuestión relativa a que las coordenadas de la edificación ya se aportaron en la escritura de declaración de obra nueva en construcción que fue inscrita

anteriormente. No obstante, de los datos de este expediente no resulta que se hicieran constar en la inscripción de la declaración de obra nueva en construcción tales coordenadas, sin que sea objeto de este recurso el asiento ya practicado en tal forma (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria), que se encuentra, además, bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1.3.<sup>º</sup> Ley Hipotecaria). Esta Dirección General ha considerado reiteradamente que la constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, dado que se trata de una exigencia legal referida la concordancia del Registro con la realidad física extraregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extraregistral. Esto no obstante, debe aclararse que en el caso de aportarse al tiempo de la declaración de obra en construcción, deben hacerse constar igualmente en el asiento, lo que permite también calificar una posible extralimitación de la construcción proyectada o iniciada, sin perjuicio de las rectificaciones que procedan en caso de que al ejecutarse la edificación se produjese modificaciones. 5. Finalmente, no pueden estimarse las alegaciones del recurrente referidas a una presunta buena fe del edificador al situar la edificación dentro de su parcela, ya que tal argumento queda fuera de los elementos fácticos y jurídicos que procede valorar en la calificación registral y en el ámbito del recurso contra la misma (artículos 18 y 326 de la Ley Hipotecaria). Además, la efectiva ubicación en la finca registral o la existencia de una eventual extralimitación en la construcción es una cuestión que queda sujeta a calificación con independencia de la buena o mala fe del edificador en su proceder. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 16 de mayo de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8857.pdf>

- R. 17-5-2019.- R.P. Cuenca.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROcede EL EXPEDIENTE CUANDO NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL.** Reitera para el desaparecido expediente judicial de reanudación del trato la doctrina anterior de que no procede cuando no hay ruptura del trato, sino que se trae causa del titular registral, incluso cuando se adquirió de los herederos del titular registral. La resolución solo tiene un interés transitorio, para los expedientes iniciados antes de la L. 13/24.06.2015; lo que fue muchos años doctrina de la Dirección se recoge hoy, para el actual expediente notarial, en el art. 208.1 LH. R. 17.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cuenca) (BOE 13.06.2019).

- **RESOLUCIÓN** de 17 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuenca, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial de reanudación del trato sucesivo. En el recurso interpuesto por doña M. T. B. V. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial de reanudación del trato sucesivo. Hechos I Mediante testimonio judicial expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cuenca el día 26 de marzo de 2010 del auto aprobatorio del expediente de dominio de reanudación del trato sucesivo interrumpido, en unión de auto aclaratorio y complementario del mismo de fecha 10 de septiembre de 2013, se solicitó la inscripción de una finca en el Registro de la Propiedad de Cuenca, en relación a la cual la promotora del expediente resultaba ser causahabiente del titular registral. II Presentado el día 24 de enero de 2019 dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Cuenca, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña B. V., P., el día 24/01/2019, bajo el asiento número 1284, del tomo 113 del Libro Diario y número de entrada 278, que corresponde al documento del de [sic] Cuenca Juzgado Primera Instancia e Instrucción N.<sup>º</sup> 4, con el número 541/2009 de procedimiento, de fecha 25/03/2010, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Como ya refiere expresamente la resolución judicial aportada, auto final de dos de septiembre de dos mil trece, de subsanación de diversos errores materiales a los que se accede de la citada resolución, sin embargo también se declara que no resulta procedente la validez del expediente de dominio en este caso como medio hábil para la inscripción de la adquisición –ya que no se acredita la interrupción del trato ni es procedente por prescripción–, debiendo acudirse a la "vía del procedimiento declarativo para la inscripción del derecho de la actora". Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) Cuenca, a veinticinco de enero del año dos mil diecinueve El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Manuel Alonso Ureba.» Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. B. V. interpuso recurso el día 28 de febrero del año 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «Alegaciones. Primera.—En fecha 24 de enero de 2019 la recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de Cuenca, testimonio del Auto de 25 de marzo de 2010 dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.<sup>º</sup> 4 de Cuenca, expresando en su parte dispositiva que "se declara justificado el pleno dominio de doña T. B. V. sobre la parcela descrita en el hecho primero de este auto, accordándose la reanudación del trato sucesivo de dicha finca a favor de la Sra. B. V. en el Registro de la Propiedad de Cuenca, ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias que pudieran aparecer" (...) Segunda.—Que dicho documento judicial presentado fue objeto de calificación negativa por el Registrador de la Propiedad de Cuenca, Don Manuel Alonso Ureba, con fundamento en que no resulta procedente la validez del expediente de dominio en este caso como medio hábil para la inscripción de la adquisición –ya que no se acredita la interrupción del trato ni es procedente por prescripción–. (...) Tercera.—Que mostramos nuestra disconformidad con la calificación negativa del Registrador por los motivos que expondremos a continuación, considerando que dicha calificación negativa es contraria a la doctrina reiterada de la DGRN. La reanudación del trato sucesivo interrumpido pretende que una finca ya inscrita a nombre de una persona, pueda inscribirse a nombre de un tercer adquirente, cuando los titulares intermedios no hubieran inscrito sus títulos de adquisición. Y a este respecto el Artículo 200 de la Ley Hipotecaria señala que la reanudación del trato sucesivo interrumpido puede realizarse mediante expediente de dominio (judicial) o mediante acta de notoriedad (notarial). En el presente caso, la finca que se pretende inscribir a favor de doña M. T. B. V. aparece inscrita a nombre de doña M. V. T. (ya fallecida). De ésta pasó a sus herederos (en concreto, a la madre de doña M. T. B. V., también fallecida) y a su vez de ésta pasó a doña M. T. B. V., sin que los titulares intermedios hubieran inscrito su

título de adquisición. Es por ello, por lo que se promovió el correspondiente Expediente de dominio al no proceder el bien del titular registral sino que provenía de sus herederos, habiendo una transmisión de la finada a sus herederos que interrumpe el trácto. En el referido Expediente de dominio instado para la reanudación de trácto sucesivo registral consta un escrito firmado en Cuenca en fecha 9 de abril de 2009 por todos los herederos, en el que todos los firmantes reconocen que la finca objeto de este expediente la adquirió doña M. T. B. V. mediante herencia, ostentando la propiedad de la misma desde hacía ya más de 30 años, extremo que fue corroborado por los testigos que declararon también en la fase probatoria. De esta forma, mediante Auto de 25 de marzo de 2010 se declaró justificado el pleno dominio de doña T. B. V. sobre la parcela objeto de dicho procedimiento, acordándose la reanudación del trácto sucesivo de dicha finca a favor de la Sra. B. V. en el Registro de la Propiedad de Cuenca, ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias que pudieran aparecer. Por tanto, habiéndose practicado por parte del Juzgado de Primera Instancia N.º 4 de Cuenca, en el Expediente de dominio 541/2009, todas las pruebas que justifican que la finca pertenecía por herencia a doña M. T. B. V., y habiéndose acordado por parte de este Juzgado la reanudación del trácto sucesivo de dicha finca a favor de la Sra. B. V. en el Registro de la Propiedad de Cuenca, no puede el Registro de la Propiedad denegar la inscripción solicitada amparándose en que no resulta procedente la validez del expediente de dominio en este caso como medio hábil para la inscripción de la adquisición cuando dicho expediente de dominio se tramitó de forma correcta. No puede pretenderse por parte del Registro de la Propiedad que doña M. T. B. V. tenga que interponer un procedimiento declarativo para poder inscribir a su favor una finca cuyo dominio ya ha quedado acreditado que le pertenecía por herencia (siendo independiente el hecho de que además la misma se encuentre poseyendo dicha finca desde hace más de treinta años). Pero es que además debe tenerse en cuenta la extraordinaria dificultad que actualmente existiría en un nuevo procedimiento judicial para poder acreditar el pleno dominio de esta finca por parte de doña M. T. B. V. ya que prácticamente todos los herederos que firmaron en el Expediente de dominio han fallecido. En este punto debe recordarse la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado (Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o de 24 de marzo de 2015) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de trácto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados. Las Resoluciones de 1 y 6 de agosto de 2012 y de 24 de marzo de 2015 consideraron que en estos casos debe resolverse la cuestión conforme al Artículo 272 del Reglamento Hipotecario, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa. También afirmaron que debe tenerse en cuenta el último párrafo del Artículo 285 del Reglamento Hipotecario, que dispone que no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho. En este sentido se pronunció la DGRN en Resolución de 15 de noviembre de 1990, según la cual: "No puede argumentarse haciendo distinciones imposibles entre 'interrupción del trácto' y 'ruptura de la sucesión de titularidades', ni cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos –los más frecuentes– en que el titular real trae causa de titular registral a través de una cadena de transmisiones (...) no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme artículo 285-III del Reglamento Hipotecario)". Por otra parte, debe tenerse en cuenta que el Registrador, en el ámbito de su función calificadora, no puede valorar la aptitud del expediente de dominio como cauce para la inmatriculación, pues como resulta del Artículo 99 del Reglamento Hipotecario en relación con el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador no puede entrar a valorar la decisión judicial que tiene por acreditado el título de adquisición de la promotora del expediente y acuerda la inscripción, ya que, en otro caso, estaría invadiendo la competencia que corresponde en exclusiva al Juez, pudiendo sólo extenderse la calificación a determinar la formalidad del título, así como la competencia del Juzgado. Además, los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (Artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). En consecuencia, debemos concluir que en el presente caso debe admitirse el expediente de dominio como medio para reanudar el trácto, de modo que el promotor pueda lograr la inscripción de su derecho, en forma similar a como ya se resolvió en la Resolución de 24 de marzo de 2015. Por ello, se solicita que se revoque la calificación, acordando la inscripción, puesto que la declaración judicial en el expediente de dominio es clara e indubitable en el sentido que declara justificado el dominio de doña M. T. B. V. sobre la finca objeto del procedimiento y, en consecuencia, el Registrador debe atenerse al pronunciamiento judicial, procediendo a su inscripción.» IV El registrador suscribió informe el día 4 de marzo de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 18, 20, 38, 39, 40, 198, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero y 23 de diciembre de 2010, 8 de octubre de 2011, 13 de noviembre y 7 de diciembre de 2012, 20 de junio de 2014, 24 de marzo, 29 de abril y 28 de octubre de 2015 y de 28 de abril de 2016. 1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de acceder al Registro un auto judicial de reanudación del trácto sucesivo interrumpido, bajo ciertas circunstancias fácticas determinantes: – El procedimiento, en su vertiente documental, se conforma de dos títulos complementarios. En primer lugar, un auto de 2010 aprobatorio del expediente, en el que se decreta la reanudación del trácto en favor de la demandante, aclarando que el título de adquisición de la misma es la herencia de una causante, sin documentación que lo acredite, hace más de 30 años. Dicha causante es la titular registral de la finca. En dicho auto se señala que el título de adquisición de la promotora del expediente es por herencia de doña M. V. T., fallecida hace más de 30 años. – En unión al anterior se acompaña auto aclaratorio de las circunstancias personales de la adquirente, en el que además se constata la firmeza de la resolución previa. Ambos defectos habían sido declarados en una calificación del año 2010 como defectos subsanables que impedían igualmente la inscripción y que ahora no se objetan por el registrador en su nota. – En este segundo auto, de fecha 2 de septiembre de 2013, se dispone además que «lo que no es posible atender es la petición de que se reseñe ahora, mediante nueva resolución, la existencia de dos transmisiones, la primera de doña M. V. T. a sus herederos, y la segunda de los herederos a la demandante». La nota de calificación que es ahora objeto de recurso incide en la inadecuación del título presentado para poder causar la reanudación del trácto, inscribiendo en favor de su promotora del expediente judicial y cancelando la inscripción previa y contradictoria que consta en favor de doña M. V. T. 2. Con carácter previo, debe hacerse una precisión en relación a la norma aplicable desde el punto de vista temporal al supuesto planteado. Atendiendo a la disposición transitoria única de la Ley de 13/2015, de 24 de junio, de modificación de la Ley

Hipotecaria: «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad». Es por ello que al encontrarnos con un expediente judicial de reanudación del trácto sucesivo interrumpido -que como medio de reanudación del trácto desaparecieron una vez entró en vigor la normativa de referencia- iniciado antes del 1 de noviembre de 2015, resulta aplicable la normativa anterior a la reforma señalada, es decir, la regulación prevista en los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción previa. 3. El expediente de reanudación del trácto, tal y como se ha considerado de manera reiterada y consolidada por este Centro Directivo (véanse a modo de ejemplo las Resoluciones de 4 de enero de 2002, 17 de febrero de 2012, 19 de marzo y 2 de octubre de 2014 o 28 de abril de 2016) no deja de ser un método excepcional de adecuación de la realidad extrarregistral a la consignada en los libros del Registro. El principio de trácto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria impone que, como regla general, para la inscripción de un título presentado en el Registro resulte imprescindible que en el mismo comparezca como transmitente u otorgante el titular registral cuya titularidad resulte vigente, en consideración al acto o contrato cuya inscripción se solicite. Este es el espíritu que, en el mismo sentido, inspira el artículo 40 de la misma norma al establecer inicialmente que «a la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: a) Cuando la inexactitud proviniere de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; [reconociendo, con carácter sucesivo y complementario que] segundo, por la reanudación del trácto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley». Es por ello que los casos en que se permite la reanudación del trácto sin aportar los títulos intermedios que justifiquen las transmisiones o las operaciones pertinentes requieren un procedimiento específico, que cumpla con las garantías precisas y sólo sea posible en circunstancias excepcionales e irremediables. Así se puede ver en Resoluciones como la de 28 de abril de 2016, cuando estableció reiterando doctrina previa que «el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el trácto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. arts. 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. art. 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios, y c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. arts. 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. arts. 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 201, reglas 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del trácto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de trácto, de modo que sólo cuando efectivamente concurre esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción». A modo de resumen, la posibilidad de inscribir en el Registro un expediente judicial de reanudación del trácto exigía entonces -y de modo similar se hace con la nueva normativa vigente tras la reforma operada por la ley 13/2015, de 24 de junio- que hubiera una verdadera interrupción del trácto, debido a la inexistencia documental de alguna de las transmisiones intermedias en unión a la imposibilidad o la extrema dificultad de obtener o formular en la actualidad la voluntad del titular registral original -o del que alguno de los interesados hubiera adquirido su derecho-. Dado su carácter extraordinario y como excepción a un principio hipotecario básico del sistema registral, todas estas circunstancias habrían de ser valoradas y calificadas por el registrador. Por esta razón el mismo resulta impropio e inadecuado para el caso en que, como el aquí planteado, el promotor del expediente fuera causahabiente o sucesor directo del titular registral, el cual podría obtener la inscripción a su favor presentando (y si no existiera, otorgado anteriormente) el título que acredita la adquisición de su derecho sucediendo al titular registral. Por ello, el defecto debe ser mantenido. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de mayo de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8859.pdf>

- R. 17-5-2019.- R.P. Olmedo.- **CONCENTRACIÓN PARCELARIA: UNA VEZ INSCRITA, LA RECTIFICACIÓN REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL.** La Dirección reitera (R. 13.01.2011 y R. 06.06.2015) que, «incorporada la concentración al Registro, la inscripción está sujeta a los principios hipotecarios, sin más particularidades que las de la inscripción obligatoria y la de exigirse acompañar un plano cuando se altere el perímetro de la finca (cfr. art. 238 D. 118/12.01.1973, Ley de Reforma y Desarrollo Agrario)»; y entre aquellos principios, el del art. 40.d LH, de que la rectificación del Registro requiere consentimiento del titular o sentencia en juicio declarativo seguido contra él; de manera que no puede rectificarse el carácter ganancial con que se inscribió una finca de reemplazo para inscribirla a favor de uno de los cónyuges con

carácter privativo en virtud de capitulaciones matrimoniales acreditadas en el expediente. Pese a la remisión al art. 40 LH y al rigor de este, la Dirección desestima al final el recurso porque no consta el consentimiento del cónyuge perjudicado, «ni siquiera que haya sido oído en el procedimiento administrativo sin manifestar su oposición», abriendo la puerta a esa otra vía de rectificación. R. 17.05.2019 (Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León contra Registro de la Propiedad de Olmedo) (BOE 13.06.2019).

- Resolución de 17 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Olmedo, por la que deniega la inscripción de un acta de rectificación de la de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria. En el recurso interpuesto por don Óscar Sayagués Manzano, Director general de Producción Agropecuaria e Infraestructuras Agrarias de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Olmedo, don Francisco Javier Serrano Fernández, por la que deniega la inscripción de un acta de rectificación de la de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria. Hechos I Mediante acta de rectificación del acta de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria se solicitaba del Registro de la Propiedad la rectificación del error material invocado por la peticionaria, por lo que precedía modificar las Bases Definitivas de la Zona de Concentración Parcelaria de Ventosa de la Cuesta-Matapozuelos-Villalba de Adaja II, de modo que en la propietaria número 594 en la naturaleza familiar de los bienes, las parcelas número 68 del polígono 9 y número 122 del polígono 10 aportadas donde dice: 1 (gananciales) debe decir: 2 (privativa). Como consecuencia de lo anterior, modificaba de acuerdo con el artículo 44.2 de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Castilla y León, el Acuerdo de Concentración Parcelaria de Ventosa de la Cuesta-Matapozuelos-Villalba de Adaja II, de modo que en la propietaria número 594 en los documentos T-24 y T-29 en el carácter de los bienes: «donde dice: 52,3% Gananciales-47,7% Privativos; debe decir: 100% Privativos». II Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Olmedo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Olmedo. Asiento 1814 Diario 143. Hechos. I.-Bajo el asiento indicado se ha presentado en este Registro con fecha 28 de noviembre de 2018 el “Acta de Rectificación” de la de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria de Ventosa de la Cuesta, Matapozuelos y Villalba de Adaja, protocolizada por la notaria de Olmedo, doña Araceli Merino del Villar el día 28 de noviembre de 2018, con el número 788 de su protocolo. Fundamentos de Derecho. Primero.—Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”. Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce en numerosas sentencias judiciales, pudiéndose citar a título de ejemplo las del Tribunal Supremo de 4 y 28 de junio de 2013 y la del Tribunal Constitucional STC 207/1999, de 11 de noviembre de 1999, en que se declara que “la función calificadora que realiza el Registrador de la Propiedad comporta, asimismo, un juicio de legalidad, atinente no sólo a la legalidad formal o extrínseca del documento o título inscribible sino también, como establece el art. 18 de la Ley Hipotecaria, a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Tratándose de documentos administrativos la calificación se extiende además, según el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, “a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido”, “a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento”, “a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro”. Como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 25 de junio de 2005, si se compara el artículo 99 con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en los documentos administrativos al Registrador le compete el control sobre los trámites e incidencias esenciales del procedimiento o expediente. Segundo.—Según el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, “para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”. Según el artículo 105 del Reglamento, podrá suspenderse en vez de denegarse la inscripción en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento”. Tercero.—En la presente acta de rectificación de la de reorganización de la propiedad se modifica la titularidad resultante del acuerdo de aprobación de dicha reorganización, en el sentido de variar el carácter ganancial de una cuota indivisa de la finca, que pasa a ser privativa (con lo que el cónyuge del nuevo propietario exclusivo deja de ser dueño). Con independencia del procedimiento administrativo seguido para acordar este cambio de carácter, lo cierto es que se presenta en este Registro de la Propiedad después de haberse practicado el día 27 de mayo de 2014 la inscripción conforme al acuerdo inicial, sin que conste que el titular registral afectado haya prestado su consentimiento en escritura pública ni demandado a este efecto en juicio declarativo ordinario. Cuarto.—El defecto señalado no se enerva por el artículo 44.2 de la Ley de Concentración Parcelaria de Castilla y León, que se refiere a la adopción del Acuerdo de Concentración, no a su modificación después de estar inscrita ya el acta basada en un acuerdo anterior. Además, una Ley autonómica no podría exceptuar el principio de trato sucesivo, pues la ordenación de los registros públicos es de competencia exclusiva del Estado conforme al artículo 149,8 de la Constitución, y son principios básicos del de la Propiedad no sólo el de trato sucesivo antes citado, sino también el de que “los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley” (artículo 1,3 de la Ley Hipotecaria). Calificación. Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, deniego la inscripción por el defecto insubsanable siguiente: No ser el acta presentada título adecuado para la modificación de la inscripción ya practicada a favor de un titular registral que sin constar que haya prestado su consentimiento en escritura pública, ni que dicha modificación se haya ordenado en sentencia firme dictada en su contra. Medio de subsanación. El defecto es insubsanable en cuanto al título presentado por las razones expuestas. No obstante, ese mismo título podría constituir medio adecuado para que el titular registral afectado consienta en escritura pública la modificación de la inscripción que se practicó a su favor, sin considerarse transmisión patrimonial a efectos del Impuesto. Contra la presente nota de calificación: (...) Olmedo a

doce de diciembre del año dos mil dieciocho. El Registrador (firma ilegible), Fdo: Francisco Javier Serrano Fernández.» III Contra la anterior nota de calificación, don Óscar Sayagués Manzano, director general de Producción Agropecuaria e Infraestructuras Agrarias de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, interpuso recurso el día 22 de febrero de 2019 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente: «Fundamentos de Derecho. 1.º (...) 3.º En cuanto al fondo del asunto y en síntesis, en los apartados siguientes se examina el defecto que han motivado la denegación de la inscripción solicitada en aplicación del art. 99 del Reglamento Hipotecario, que dispone: "Lo calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro". Con relación al defecto se expone por el Registro de la Propiedad de Olmedo, que el acta presentada no es título adecuado para la modificación de la inscripción ya practicada a favor de un titular registral ya que no consta que haya prestado su consentimiento en escritura pública, ni que dicha modificación se haya ordenado en sentencia firme dictada en su contra. Se trata este, de acuerdo con la fundamentación esgrimida, de un obstáculo que surge de la aplicación de las normas hipotecarias, en este sentido el artículo 40 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: (...) Frente a esta argumentación ha de invocarse, en primer lugar, el texto legal que ampara el proceso concentrador y, como parte integrante del mismo, el referente a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos de propiedad resultantes de la nueva ordenación. La Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Castilla y León, aplicable por la disposición transitoria primera de la Ley 1/2014, de 19 de marzo, Agraria de Castilla y León, regula en sus artículos 57 a 59 la autorización del Acta de Reorganización de la Propiedad, donde se relacionarán y describirán las fincas resultantes de la concentración o fincas de reemplazo, con las circunstancias necesarias para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad. "La inscripción de los títulos de concentración –prescribe el artículo 59– en el Registro de la Propiedad se realizará de acuerdo con las normas establecidas en el artículo 68 de la presente Ley", que literalmente establece: Las fincas y derechos reales resultantes de la nueva ordenación de la propiedad serán inexcusablemente inscritos de acuerdo con las normas siguientes: 1.ª Todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la presente Ley, especialmente por el artículo 35, a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican, aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquéllas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración. En la misma inscripción se harán constar las cargas y situaciones jurídicas inscribibles acreditadas o constituidas en el expediente y que, por afectar a la finca de que se trate, se hayan consignado en el título relativo a la misma. Estas inscripciones no surtirán efecto respecto de los terceros hasta transcurridos noventa días naturales a contar desde el siguiente al en que se extendió el asiento de inscripción, en el que se hará constar esta circunstancia. 2.ª Los Registradores de la Propiedad practicarán los asientos primeros de las fincas de reemplazo y de las situaciones jurídicas y derechos reales que afecten a la misma y hayan quedado determinados o constituidos en el expediente de concentración, conforme a las normas establecidas en la presente Ley, sin que puedan denegar o suspender la inscripción por defectos distintos de la incompetencia de los órganos, de la inadecuación de la clase del procedimiento, de la inobservancia de formalidades extrínsecas del documento presentado o de los obstáculos que surjan del registro, distintos de los asientos de las antiguas parcelas. En cuanto a los posteriores títulos relativos a dichas fincas o derechos, el Registrador ejercerá su función calificadora según las reglas ordinarias. A mayor abundamiento de lo expuesto, la Administración cumplió con las obligaciones impuestas por los artículos 21 y 34 de la de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de comunicar al Registrador de la Propiedad correspondiente los términos municipales afectados por el Decreto de concentración, a los efectos prevenidos en dichos preceptos. 4.º D.º M. M. V. A. (prop. n.º 594) mediante escrito presentado el 6 de octubre de 2014, en la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, en Valladolid (...), pone de manifiesto el error en la propiedad adjudicada (finca n.º 33 del polígono 5 del término municipal de Ventosa de la Cuesta (Valladolid), alegando que las parcelas aportadas son de carácter privativo. En apoyo a su pretensión aporta (...) – Copia de escrituras de capitulaciones matrimoniales otorgada por D. J. M. A. y D.º M. V. A. en Madrid, el 17 de diciembre de 1991, ante el Notario D. José Ignacio Fuentes López, con el n.º 3.665 de su protocolo. En la misma se indica que se modifican el régimen económico ganancial de su matrimonio por el de absoluta separación de bienes, que regirá en lo sucesivo. Del examen de la documentación presentada por la interesada y del expediente de concentración parcelaria de la zona, se aprecia la existencia del error invocado por la peticionaria y se dicta la Resolución de 8 de febrero de 2018, de la Dirección General de Producción Agropecuaria e Infraestructuras Agrarias por la que se modifican las Bases Definitivas y el Acuerdo de concentración parcelaria de Ventosa de la Cuesta-Matapozuelos-Villalba de Adaja II (Valladolid) (...). Una vez firme la citada Resolución, con fecha 13 de junio de 2018 se autorizó por el Director General de Producción Agropecuaria e Infraestructuras Agrarias el Acta de Rectificación de la de Reorganización de la Propiedad de la zona de Concentración Parcelaria de Ventosa de la Cuesta-Matapozuelos-Villalba de Adaja II (Valladolid), que fue protocolizada por la Notaría de Olmedo, Doña Araceli Merino del Villar, el día 28 de noviembre de 2018, con el número 788 de orden de su protocolo, cuya inscripción ha sido denegada por el Registro de la Propiedad de Olmedo y contra su calificación se interpone el presente recurso. 5.º En el presente caso, como ya se ha mencionado anteriormente, el registrador realiza una interpretación restrictiva del artículo 40 apartado d) de la Ley Hipotecaria, pues califica de error insubsanable el no haber presentado, para llevar a cabo la modificación de la inscripción, escritura pública de consentimiento o sentencia judicial firme, sin tener en cuenta al respecto los distintos pronunciamientos de la Dirección General de los Registros y del Notariado al respecto que avalan la existencia de una tercera vía, siempre y cuando la rectificación de errores o inexactitudes se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes, por su naturaleza, de la voluntad de los interesados. En este sentido resulta muy ilustrativo citar la Resolución de 23 de abril de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en cuyo fundamento de derecho segundo se estable que: "En relación con la rectificación del carácter ganancial con el que la vivienda aparece inscrita en el Registro, es regla básica en nuestro Derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. entre otras, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 14 de mayo de 2013 y 6 de marzo de 2016), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria). No puede alterarse, por tanto, el contenido de los asientos sin dicho consentimiento o resolución

judicial, o, en su caso, sin una acreditación fehaciente de lo manifestado que desvirtúe el contenido del título que motivó la inscripción vigente, pues, según la doctrina de esta Dirección General (fijada en Resoluciones como las de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 19 de junio de 2010, 7 de marzo de 2011, 16 de octubre de 2016 y 23 y 28 de febrero de 2018), cuando la rectificación de errores o inexactitudes se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes, por su naturaleza, de la voluntad de los interesados, no es necesario acudir al procedimiento general de rectificación registral ni inexcusable la aplicación de los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, y bastará para llevar a cabo la rectificación la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido.” Por lo tanto, y como ya se ha establecido anteriormente, la DGRN admite la posibilidad de rectificar siempre y cuando exista documentación que aclare el error producido (siempre y cuando esta documentación sea fehaciente). 6.º En el presente supuesto, por parte de la Administración se consignó erróneamente en el Boletín Individual de la Propiedad de D.ª M. V. A., la naturaleza familiar de los bienes en varias parcelas, trasladándose dicho error al Acuerdo de concentración parcelaria y al Acta de Reorganización de la propiedad. La posterior modificación efectuada mediante el procedimiento administrativo pertinente, se realizó mediante Resolución administrativa, estando avalada por escrituras de capitulaciones matrimoniales otorgada por D. J. M. A. y D.ª M. V. A. en Madrid, el 17 de diciembre de 1991, ante el Notario D. José Ignacio Fuentes López, con el n.º 3.665 de su protocolo. A mayor abundamiento hay que indicar que mediante Orden de la Consejería de Agricultura y Ganadería de veintiséis de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, se dispone en aplicación del artículo 71 de la Ley 14/1990 de 28 de noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León, que se realice la nueva concentración parcelaria de la zona de Matapozuelos-Villalba de Adaja II (Valladolid), fusionándose con la zona de Ventosa de la Cuesta II (Valladolid), mediante Orden la Consejería de Agricultura y Ganadería de fecha doce de Junio de dos mil, por lo que se comprueba que la documentación de la interesada y en la que apoya su pretensión es anterior al inicio de la concentración parcelaria.» De conformidad con el artículo 327.5.º de la Ley Hipotecaria, el registrador remitió a la notaría que protocolizó el acta, doña Araceli Merino del Villar, el escrito de recurso y los documentos que lo acompañaban (entre ellos, copia del título y de la nota de calificación), a fin de que pudiera realizar las alegaciones por escrito que estimase oportunas. La notaria realizó las siguientes alegaciones: «1.º Que el instrumento público reseñado en el encabezamiento de la presente, es un Acta de Protocolización de Acta de rectificación de la reorganización de la propiedad de la zona de concentración parcelaria de Ventosa de la Cuesta, Matapozuelos y Villalba de Adaja, que a su vez había sido protocolizada por mí bajo el número 442/2013 de protocolo. 2.º Que la protocolización del referido Acta de Rectificación fue interesada mediante oficio dirigido a mí por el Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería de Valladolid, de la Junta de Castilla y León, entidad que me remitió el documento a protocolizar. 3.º Que mi intervención profesional en relación con el instrumento público referido en el encabezamiento del presente escrito, consistió en protocolizar el Acta de Rectificación que me había sido remitida, sin haber intervenido en la redacción de dicho documento.» V El registrador suscribió informe el día 4 de marzo de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 82, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 238 Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2004, 23 de abril, 6 de octubre y 29 de diciembre de 2005, 13 de enero de 2011, 6 de junio de 2015 y 6 de febrero de 2019. 1. El problema que se plantea en el presente recurso es el de si, inscrita una concentración parcelaria en la región de Castilla León y adjudicada cierta finca resultante a dos cónyuges en parte ganancial (52,3%) y en parte privativo (47,7%), puede rectificarse la inscripción practicada, de forma que se proceda a inscribir la finca a favor de uno de los cónyuges con carácter privativo en virtud de acta de protocolización de acta administrativa de rectificación de la reorganización de la propiedad extendida por advertirse que existe error material en el carácter del bien, según quedó acreditado administrativamente mediante la presentación de la escritura de capitulaciones matrimoniales correspondiente modificando su régimen económico-matrimonial. El registrador deniega la inscripción al señalar que se presenta en este Registro de la Propiedad después de haberse practicado el día 27 de mayo de 2014 la inscripción conforme al acuerdo inicial, sin que conste que el titular registral afectado haya prestado su consentimiento en escritura pública ni demandado a este efecto en juicio declarativo ordinario. 2. Con carácter previo es preciso dilucidar si procede o no la inadmisión del recurso pues resulta que el escrito que lo contiene no venía acompañado de la oportuna documentación auténtica o de testimonio de la misma en los términos exigidos por el artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Es afirmación constante de esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 6 de febrero de 2019), que el artículo 327 de la Ley Hipotecaria establece que para la interposición del recurso contra la calificación del registrador es necesario acompañar, junto al escrito de recurso, el título objeto de la calificación, original o por testimonio, requisito de una lógica aplastante, pues difícilmente puede confirmarse o revocarse aquella calificación si no es examinando el documento que la motivó. En el expediente que da lugar a la presente, el registrador, ante la falta de aportación de dicha documentación junto al escrito de recurso (se acompañan meras fotocopias), ofició al interesado para que la aportara en el plazo de diez días a que se refiere el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, plazo que había expirado al tiempo de emisión de su informe. De acuerdo con la previsión del citado artículo 327 de la Ley Hipotecaria procedería, de principio, la inadmisión del escrito de recurso. Lo que ocurre en el supuesto que da lugar a la presente es que el registrador se limitó a reclamar la documentación y a advertir de la existencia del plazo legal para verificar el trámite. Sin embargo, no se dio pleno cumplimiento de la previsión del citado artículo 68.1 de la Ley de procedimiento que dice así: «Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21». La falta en el requerimiento de expresa advertencia de las graves consecuencias que habría de tener la falta de aportación de la documentación requerida impide tener por desistido al recurrente por lo que esta Dirección General considera preciso entrar a resolver el expediente. 3. También 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. En este sentido, se acompañan al escrito de recurso diversos documentos que no fueron debidamente presentados en el Registro en el momento de emitir el registrador su calificación por lo que de la misma forma que este no ha tenido tal información o documentación para analizar el caso, tampoco pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso conforme al artículo 326 de la Ley

Hipotecaria, sin perjuicio de la posibilidad de su posterior presentación, a fin de procederse a una nueva calificación.

4. Centrándonos en el fondo del asunto, toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

5. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de defecto del título que hubiera motivado el asiento y que a diferencia de lo que ocurre con la rectificación de errores de concepto en el que se exige el consentimiento del registrador, en el caso de defecto del título, está intervención no es necesaria, bastando el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

6. En base a lo señalado, no puede alterarse, por tanto, el contenido de los asientos sin dicho consentimiento o resolución judicial, o sin una acreditación fehaciente de lo manifestado que desvirtúe el contenido del título que motivó la inscripción vigente. Por otro lado, si lo que realmente se rectifica no es un error del Registro sino de la formalización de negocios que hayan accedido al mismo, será necesario para su reflejo tabular el consentimiento del titular registral pero también que tales rectificaciones sean eficaces por sí mismas y esa eficacia no puede admitirse si no es consentida por todos los que fueron parte en aquéllos (cfr. artículos 1091, 1256, 1257 y 1259 del Código Civil). Ahora bien, esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. En este sentido, este Centro Directivo en Resolución de 4 de octubre de 2007 señaló que «la propia aseveración de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de que la entidad “Euskal Medical Cosmetics, S.L.”, aparece en la base de datos de la Agencia con el mismo número que figura en la anotación de embargo cuya anotación se pretende, sirve de documentación fehaciente para acreditar el error en el NIF del asiento registral y para poder rectificar este».

7. En el presente expediente, como ha señalado este Centro Directivo en Resoluciones de 13 de enero de 2011 y 6 de junio de 2015, incorporada la concentración al Registro, la inscripción está sujeta a los principios hipotecarios, sin más particularidades que las de la inscripción obligatoria y la de exigirse acompañar un plano cuando se altere el perímetro de la finca (cfr. artículo 238 del texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario aprobado por el Decreto 118/1973, de 12 de enero). Por esta razón, la rectificación del error consistente en la modificación de la participación privativa y ganancial de los cónyuges por existir un defecto o error en el título que motivó el asiento, debe ajustarse a la regla general prevista en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, siendo preciso el consentimiento del cónyuge que por la rectificación de la inscripción pierde su derecho sobre la finca, o en su defecto, resolución judicial dirigida contra este último, y sin que sea suficiente un documento administrativo, aun cuando éste sea expedido por la misma autoridad que expidió el título cuya rectificación se pretende. Del título presentado no resulta un consentimiento formal expreso del cónyuge del titular protegido por los pronunciamientos registrales, ni siquiera que haya sido oído en el procedimiento administrativo sin manifestar su oposición. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 17 de mayo de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8860.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8861.pdf>

- R. 23-5-2019.- R.P. Motilla del Palancar.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019. R. 23.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar) (BOE 13.06.2019).

- **RESOLUCIÓN** de 23 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Motilla del Palancar, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. En el recurso interpuesto por don G. E. M., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar, don Jorge Jaime de Fuentes Corripio, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. Hechos I Mediante certificación administrativa, de fecha 18 de enero de 2019, expedida por la jefa de la Delegación Regional Adjunta de Recaudación de Madrid de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se acreditó el acuerdo dictado por dicha Delegación por el que se aprobaba la adjudicación directa de determinada finca, objeto de un procedimiento administrativo de enajenación, tras quedar desierta la previa subasta. II Presentada el día 24 de enero de 2019 la citada certificación en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por don Jorge Jaime de Fuentes Corripio, registrador del Registro de la Propiedad de Motilla del

Palancar –Cuenca–, el procedimiento registral iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos:

I.–El precedente documento objeto de la presente calificación, autorizado el día 18/01/2019 por el Notario de Cuenca Agencia Tributaria Delegación Cuenca, número de protocolo R2886019000060, presentado por S. M., J. A., el día 24/01/2019, con el asiento 870 del Diario 94, en el que figura como interesado El Presentante. II.–En dicho documento se contienen las cláusulas que se reseñan y que han sido objeto de calificación desfavorable: La subasta se declara desierta tras el 1 de enero del año 2018, por lo que corresponde no es la enajenación directa, sino, por la aplicación vigente de los artículos 107, 109 y 112 del RGR en relación con la Disposición Transitoria Tercera del referido RGR, proceder a la adjudicación de los bienes a favor de la Hacienda Pública, o, si no se acuerda dicha adjudicación, al inicio de un nuevo procedimiento de enajenación mediante subasta; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de que la Administración acuerde la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados al amparo de la letra c) del artículo 107 del RGR, es decir, en aquellos casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, justificando las razones que motivan dicha adjudicación directa de los bienes o derechos embargados en el expediente. Se cumple así la finalidad perseguida de "simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad". A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho I.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se halla sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.–En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad". Artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Artículos 107, 109 y 112 del RGR en relación con la Disposición Transitoria Tercera del referido RGR. RDGRN de 2 de abril de 2018 (...). En su virtud, Acuerdo Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el fundamento de derecho II de la misma nota (...). Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (...) Motilla del Palancar a seis de febrero del año dos mil diecinueve. El Registrador de la Propiedad, Fdo.: Don Jorge Jaime de Fuentes Corripio.» III Contra la anterior nota de calificación, don G. E. M., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 28 de febrero de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Fundamentos de Derecho: I El recurso se interpone al amparo de los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Está legitimada la AEAT para interponerlo, conforme al artículo 325.a) y c) LH, al estar directamente interesada la AEAT en asegurar los efectos de la inscripción pretendida, y ser la autoridad de la que proviene el título calificado. El recurso se interpone dentro del plazo de un mes establecido para ello, teniendo en cuenta que la notificación de la calificación tuvo lugar el 15 de febrero de 2019. En el presente caso se presenta en Registro distinto, para que sea inmediatamente remitido al Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, conforme al párrafo tercero del artículo 327 LH. II La calificación emitida deniega la inscripción de un acta de adjudicación directa, recaída en el expediente S2018R2886001065, lote 01, de la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Madrid (asiento de presentación 870 del Diario 94). El Registrador considera que no es posible la práctica de la inscripción solicitada por haber utilizado la AEAT un procedimiento de enajenación forzosa, el de adjudicación directa, que considera derogado para el supuesto de hecho calificado, debiendo haber acudido a una nueva subasta o bien a la adjudicación en pago a la propia Hacienda Pública. Fundamenta su decisión en el tenor de las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta del Reglamento General de Recaudación (Real Decreto 939/2005, de 25 de julio, en adelante RGR), así como en el artículo 107 y concordantes del mismo, modificados por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otros aspectos, suprime la posibilidad de acudir al procedimiento de adjudicación directa en caso de que quede desierta la subasta en segunda licitación. III 1. El primer motivo del presente recurso se fundamenta en el exceso de la calificación registral, con vulneración de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y 99 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) que regulan la calificación registral como medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, en concreto, en relación con la calificación de documentos administrativos. Así, el artículo 18 LH dispone que "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro". Por su parte, para el caso de los documentos administrativos, el artículo 99 RH indica que "La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a su congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro". El registrador aduce en su nota que la calificación se ampara en la previsión del artículo 99 RH, que permite examinar que la resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido, y por tanto, los trámites e incidencias esenciales del mismo, con cita de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN) de 29 de julio de 2016, 13 de octubre de 2016, y 2 de abril de 2018, aunque sin desarrollar más esta cuestión. Entendemos, por el contrario, que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que el registrador realiza una interpretación del artículo 99 RH incorrecta, vulneradora del principio de legalidad al rebasar el contenido del principio de calificación tal y como se deduce del artículo 18 de la Ley. 2. En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos el registrador goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. Así, como ha señalado reiteradamente la DGRN, conforme al artículo 99 RH puede revisar la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase del expediente seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias

esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro, pero ello es así "con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal". (Resolución de 25 de abril de 2018). En consonancia, la calificación de la "congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido" implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate, y no una distinta) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento, y, en particular, la audiencia del titular registral. En el presente caso, se cumplen estos requisitos, ya que el acta de adjudicación se ha dictado en el seno de un procedimiento de recaudación, siguiendo el procedimiento de apremio, y, en particular, los trámites de la enajenación por adjudicación directa, por lo que es absolutamente coherente con el procedimiento seguido. Asimismo, la adjudicación se ha acordado después de haber agotado el procedimiento de subasta, y habiendo cumplido los trámites esenciales de todo el procedimiento de recaudación en periodo ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. No vamos a entrar a especificar todos estos trámites y su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el respeto de los trámites del procedimiento de enajenación (tanto de la subasta como de la posterior adjudicación directa) no ha sido discutido por el registrador en su nota, siendo el único motivo de la calificación negativa el haber utilizado, supuestamente, un procedimiento incorrecto, lo que no caso supone ningún examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido. 3. Al respecto, aun no siendo una cuestión muy frecuente, es reiterada y pacífica la doctrina del centro directivo que recuerda que el examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y el respeto de los trámites esenciales de éste no puede suponer, en ningún caso, una valoración del procedimiento seguido por la Administración, siendo esto lo que precisamente se realiza en la nota impugnada, en la que el registrador deniega la inscripción solicitada considerando (en nuestra opinión erróneamente, en lo que abundaremos posteriormente) que desde el 1 de enero de 2018 no se puede acudir al procedimiento de adjudicación directa sino a una nueva subasta o bien a la adjudicación de los bienes a la Hacienda Pública, lo que supone, en suma, una valoración de la elección del procedimiento administrativo aplicable. Así, en la Resolución de 13 de marzo de 2007 (reiterada en otras posteriores, como la de 27 de octubre de 2007), la DGRN señaló (el resultado es nuestro): "2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. art. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un trámite esencial susceptible de calificación por el registrador en cuanto a la observancia de los requisitos legales precisos para su elección (cfr. por todas Resoluciones de 31 de julio de 2001 y 31 de marzo de 2005). Ahora bien, que el registrador pueda calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste, no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. En ese sentido, por congruencia debe entenderse si el documento administrativo de cuya inscripción se trata es coherente con el procedimiento seguido por la Administración Pública para su producción. Sería, a título de mero ejemplo, incoherente que una Administración Pública revisara un acto administrativo a través de un procedimiento de contratación pública y que se pretendiera la inscripción de aquel documento. En tal caso, es obvio que el registrador ha de calificar negativamente tal documento administrativo porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, el registrador, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el art. 62.1.e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública 'ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido'. Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ese trámite no se cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que el registrador pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador; es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública; y, obvio es decirlo, el registrador no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so capa de convertirle en juez." En el mismo sentido incide la más reciente Resolución de 29 de julio de 2016, que abiertamente secunda la tesis que venimos defendiendo, al transcribir textualmente la doctrina citada, y concluir que no puede mantenerse la existencia de defecto esencial ostensible en la resolución administrativa que ampara las operaciones contenidas en el documento calificado, en un supuesto de calificación de una licencia de segregación en la que como consecuencia de la misma la parcela originaria, ocupante por una edificación, resultaba disconforme con los usos e intensidades edificatorios permitidos por la ordenación urbanística en vigor, quedando en situación equiparada al régimen fuera de ordenación. Y ello por el hecho clave de que "el titular registral tiene pleno conocimiento de la situación de fuera de ordenación". 4. Así pues, el registrador debe revisar la resolución administrativa a fin de evitar la omisión del titular registral en el procedimiento administrativo,

habida cuenta de los efectos que se derivan de la inscripción (art. 38 LH), pero lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de legalidad administrativa (en este sentido, el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que "Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa") y el principio de autotutela declarativa, en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la propia legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados, mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo (Título V de la Ley 39/2015 y art. 106 CE). Juicio de legalidad que está realizando el registrador en su nota, en la que de facto, se viene a declarar la nulidad de pleno de derecho (por supuesta omisión total del procedimiento legalmente establecido, ex art. 47.1.e) de la Ley 39/2015), cuando, es evidente, no ha existido ninguna omisión total, palmaria y ostensible del procedimiento administrativo, en los términos exigidos por la DGRN para poder fundamentar una calificación negativa y por la jurisprudencia contencioso-administrativa para poder declarar la nulidad radical, sino que solamente existe una discrepancia del procedimiento aplicable, basada en una discutible interpretación de una disposición, no ya de derecho sustantivo, sino de derecho transitorio, cuestión que analizaremos en el siguiente motivo del recurso. Como decíamos, no es esta una cuestión que genere gran controversia, como lo demuestra la escasa jurisprudencia existente al respecto. No obstante, la poca existente viene a ratificar la doctrina expuesta en el sentido de que la calificación registral no permite examinar la legalidad de las normas materiales aplicadas por la autoridad emisora del documento, ni la interpretación realizada por ésta. Al respecto podemos citar, por su similitud y reciente fecha, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 30 de octubre de 2018, en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la DGRN. En dicho pleito se discutía, de forma similar al presente caso, sobre la interpretación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil realizada por el Letrado de Administración de Justicia, y la posibilidad subsiguiente de inscribir el Decreto de adjudicación dictado por el mismo. Pues bien, ante este similar supuesto, la Audiencia Provincial declaró que "es pues el Secretario o LAJ la autoridad competente para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente Decreto, que el Registrador de la Propiedad calificará pero no puede revisar ni forzar su revisión", añadiendo la "incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación", puesto que "la competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto sean admisibles (...)", todo ello "incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación (...) que hace la DGRN". 5. Queremos concluir este fundamento señalando que, aun aceptado a efectos meramente dialécticos que ya no se pudiera acudir tras una subasta desierta al procedimiento de adjudicación directa, en modo alguno puede considerarse que su uso suponga una omisión total del procedimiento establecido generador de nulidad de pleno derecho. Para empezar, porque precisamente se ha seguido un procedimiento concreto, con respeto de todos sus trámites, esenciales y accesorios. Pero fundamentalmente, porque no se ha usado un procedimiento derogado para el supuesto de hecho concreto, como erróneamente concluye el registrador en su nota: es decir, aun cuando no se pueda acudir a la adjudicación directa por quedar desierta la subasta, se podría acudir a la misma en los supuestos del artículo 107 del RGR, y en lo que atañe al presente expediente, en los supuestos del apartado 1.b) y e) ("por razones de urgencia justificadas en el expediente", o "en otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente"). En suma, existen también otros supuestos en los que se sigue pudiendo acudir a este procedimiento, siendo absolutamente falso que esté derogado, por lo que no pudiendo el registrador calificar si la Administración ha optado correctamente o no por el mismo y si ha motivado adecuadamente su elección, sino solamente si se han respetado sus trámites esenciales, fundamentalmente la audiencia al titular registral para comprobar que ha tenido ocasión de hacer valer esos supuestos defectos. IV 1. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimamos que la interpretación realizada por el registrador de la normativa transitoria tampoco es acertada, siendo válida la actuación de la Agencia Tributaria. En esencia, se fundamenta la calificación en que a la luz de las Disposiciones Transitorias tercera y cuarta del RGR, desde el 1 de enero de 2018, una vez quede desierta la segunda subasta no es posible acordar la adjudicación directa de la finca, sino que lo único posible era proponer la adjudicación a la propia Hacienda Pública, o bien, comenzar un nuevo procedimiento de enajenación por subasta. Llega a esta conclusión el registrador en base a una interpretación tanto literal como teleológica. En base a la primera, considera que la DT 4.<sup>a</sup> del RGR se refiere solamente a las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal BOE, siendo solo estas normas las que se aplican a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018, mientras que para el resto de los preceptos, que no regulan el desarrollo de las subastas (esto es, el artículo 104 RGR), sino las consecuencias previstas para el caso de que queden desiertas, rige la regla general contenida en la DT.3.<sup>a</sup>1, según la cual solo continuarán rigiéndose por la normativa anterior cuando el acuerdo de enajenación por subasta, autorización para enajenación por concurso, o el trámite de adjudicación directa se hubieran producido antes de la entrada en vigor de la modificación (1 de enero de 2018), lo que no es el caso ya que el acuerdo fue de 25 de abril de 2018. A ello se añade la interpretación teleológica, considerando que debe preferirse el nuevo régimen por cuanto que la adjudicación directa perjudica al deudor, y no beneficia en casi nada a la Hacienda Pública, al ser el precio muy inferior al valor de tasación. 2. Pues bien, consideramos que la interpretación sistemática y teleológica, y que debe primar sobre la interpretación literal, nos debe conducir a la solución contraria. De acuerdo con la interpretación literal sostenida por el registrador, la DT es clara cuando pospone la entrada en vigor de las normas de desarrollo de las subastas, distinguiendo el desarrollo de las consecuencias de la subasta, y ciñendo las primeras al artículo 104 del RGR. Sin embargo, esta escisión de las normas resulta contraria a la interpretación sistemática y teleológica de la norma, debiendo primar ésta última. Desde el punto de vista sistemático, resulta absurdo escindir las normas del procedimiento de enajenación en dos categorías, considerando que las normas sustantivas entraron en vigor el 1 de enero de 2018, pero que las normas accesorias de desarrollo de la subasta, y de las que dependen aquéllas para producir sus efectos, postergaron su eficacia hasta el 1 de septiembre de 2018. La interpretación sistemática de la DT 4.<sup>a</sup> RGR exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados (siendo evidente, en este punto, que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.<sup>a</sup>

("enajenación de los bienes embargados) de la sección 2.<sup>a</sup> del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018. Por otro lado, la Exposición de Motivos del Real Decreto 1071/2017 refuerza claramente esta interpretación cuando indica que; "Finalmente, se incorpora una disposición transitoria respecto de la aplicación del nuevo régimen de subastas". Parece claro que se refiere a todo el régimen global de subastas, y no solamente a sus normas accesorias o de desarrollo material, y ello porque la solución contraria no haría sino llevar a soluciones absurdas para los expedientes desarrollados entre el 1 de enero y el 1 de septiembre de 2018, conculcando la interpretación teleológica de la norma. En efecto, de acuerdo con el registrador, a estos expedientes les es aplicable el nuevo régimen material de la subasta, pero no las normas de desarrollo de la misma. Pues bien, como señala la exposición de motivos del RD 1071/2017, "La adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad". Es decir, se elimina la adjudicación directa como procedimiento de enajenación, porque bajo el nuevo régimen de subastas se maximiza la concurrencia y agilidad de las mismas, siendo el anterior un procedimiento inútil. Estos objetivos no son meras proclamas programáticas, sino que para ello se articula un régimen de subasta que ya no es presencial, con presentación y ordenación de ofertas electrónicamente, y durante un plazo de tiempo tan alargado -veinte días- que supone eliminar incluso el régimen de primera y segunda subasta. El espíritu y finalidad de la norma es claro: maximizar la concurrencia y evitar subastas desiertas; por ello, no es necesario que exista la adjudicación directa para ese supuesto. Por ello, la entrada en vigor de toda la modificación tiene que ser necesariamente al unísono, careciendo de sentido suprimir la posibilidad de acudir a la adjudicación directa en caso de quede desierta la subasta mientras no hayan entrado en vigor las normas de desarrollo de las mismas de forma electrónica, puesto que bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas era una opción contemplada por el propio legislador. Por último, consideramos desacertada la interpretación sistemática realizada por el registrador en su nota, según la cual la adjudicación directa era gravemente perjudicial para el deudor, sin generar un beneficio para la Hacienda Pública, razón por la cual es preferible, ante la duda existente, optar por el régimen nuevo sobre el anterior. Olvida el registrador que fue el legislador el que reguló esta forma de enajenación, no pudiendo fundamentarse en esta sede los beneficios o perjuicios de un procedimiento previsto en la Ley General Tributaria. Por otro lado, la Ley garantiza los derechos del deudor al intervenir en todo el procedimiento de apremio, y en el caso de la adjudicación directa, mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (artículo 107.4 RGR)». IV El registrador emitió informe el día 19 de marzo de 2019, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 104 a 112 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018, y 6 y 13 de febrero de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en la que concurren los siguientes antecedentes de hecho relevantes para su resolución: a) seguido procedimiento administrativo de apremio contra la entidad «Las Devanaderas, S.L.», tras dictar la Agencia Tributaria la correspondiente providencia de apremio, y practicada anotación preventiva de embargo sobre la finca, el órgano de recaudación competente adopta y notifica el acuerdo de enajenación mediante subasta del bien embargado, conforme a lo previsto en el artículo 101.2 del Reglamento General de Recaudación. b) la finca objeto de la subasta se valora por la Administración tributaria en la cantidad de 13.836,00 euros, sin que conste sobre la misma cualesquiera otras cargas o gravámenes inscritos en el Registro de la Propiedad. c) celebrada la subasta el día 27 de junio de 2018, conforme a lo previsto en el artículo 104 del Reglamento General de Recaudación, se declara desierta en primera y segunda licitación. d) la mesa de la subasta, visto el resultado de la subasta desierta, acuerda el día 23 de octubre de 2018 continuar el expediente de enajenación mediante el procedimiento de enajenación directa, sin exigencia de tipo o precio mínimo, resolviendo, según consta en el acta de adjudicación directa cuya certificación es objeto de la calificación impugnada, declarar en dicho procedimiento adjudicatario del lote integrado por la finca registral número 2.635 del término La Pesquera, previamente subastada, a don J. A. S. M., casado en régimen de gananciales con doña R. M. M, por el importe de 2.853,44 euros. El registrador suspende la inscripción al entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicitada por haber sido acordada la adjudicación directa en un procedimiento de enajenación abierto el día 27 de junio de 2018, fecha en que ya había entrado en vigor la reforma del Reglamento General de Recaudación operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otras modificaciones, suprimía la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes embargados por el procedimiento de adjudicación directa, modificación en vigor desde el 1 de enero de 2018. El recurrente se opone a la citada calificación por dos motivos: en primer lugar, por considerar que el registrador se extralimita en sus funciones calificadoras y, en segundo lugar, por considerar que la interdicción de la enajenación directa como procedimiento posterior y subsiguiente a una subasta desierta sólo rige a partir del 1 de septiembre de 2018, según resultaría, a su juicio, de una interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». 2. En relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por el recurrente, hay comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En

efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida - subasta, concurso o adjudicación directa-, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 27 de junio de 2018 en que se celebró la subasta y el día 23 de octubre de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestas están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacierto jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. La aprobación de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, y de la posterior Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, obligaban a una necesaria adaptación reglamentaria, lo que tuvo lugar mediante la aprobación del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de

Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminando la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta -postura con reserva de depósito-; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, lo que resulta particularmente relevante a los efectos de este expediente, en cuanto a la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta desierta. Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual «1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar. b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar. Que esto es así (es decir, que en la actualidad no cabe acudir a la enajenación mediante la adjudicación directa en los casos en que la subasta haya quedado desierta) lo admite incluso el propio recurrente al recordar que conforme al citado Preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. 4. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». Es en la interpretación de esta concreta disposición transitoria en la que se centra la discrepancia que ha de ser dilucidada en este recurso. Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha concurriese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por dicho artículo, en su versión reformada, para excepcionar la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación. A juicio del registrador, tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a la conclusión anterior, pues siendo la finalidad de la referida eliminación de la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta, según el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad», resulta contrario a dicha finalidad acudir, en defecto de adjudicación del bien a la propia Hacienda Pública (vid. artículo 109 del Reglamento General de Recaudación), a un procedimiento de menor publicidad y concurrencia (adjudicación directa) que a otro con mayores niveles de concurrencia y transparencia (nueva subasta), nueva subasta que lo que procede en defecto de adjudicación del bien a la Hacienda Pública (cfr. artículo 112.2 del citado Reglamento). Frente a ello el recurrente, aun reconociendo que la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta conduce a la tesis sostenida por el registrador, entiende que debe prevalecer en este caso una interpretación sistemática y teleológica de la misma, que diferiría de la anterior. Así sostiene en esencia que: a) La interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados, dado que, a su juicio, la adjudicación directa se debe considerar como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.<sup>a</sup> («enajenación de los bienes embargados» de la sección 2.<sup>a</sup> del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018». b) La eliminación por la reforma reglamentaria de la adjudicación directa como procedimiento de enajenación en los casos de subasta desierta responde a que, con el nuevo régimen de subastas (a cuyas novedades nos hemos referido «supra») permite maximizar la concurrencia y agilidad de las mismas, evitando las subastas desiertas, por lo que, conforme a ello, no resultaría ya necesario acudir a la adjudicación directa; frente a lo cual «bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas [las subastas] era una opción contemplada por el propio legislador». c) Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, sino únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de

apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Este Centro Directivo, sin embargo, no puede acoger favorablemente ninguna de las razones que abonan esta tesis impugnativa, que en consecuencia debe desestimar. 5. En primer lugar, y en relación con la afirmación de que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso», con apoyo en el hecho de su regulación en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación, de cuya equivalencia se derivaría la inferencia de que la completa regulación de las modificaciones en los citados tres procedimientos de enajenación (y no sólo las normas de desarrollo de las subastas) entrarían en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018, no se compadece ni con el régimen transitorio de Derecho positivo incorporado en la referida disposición transitoria cuarta que sin ambigüedad ni anfibología alguna se refiere, no a la totalidad de los artículos comprendidos en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda («desarrollo del procedimiento de apremio») del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación – artículos 97 al 107-, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018. Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», de la disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v.gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que ajenas a dicho procedimiento. El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Y precisamente se elimina por su menor grado de concurrencia y transparencia como se explica en el propio preámbulo, como «ratio» última de la reforma en este punto. Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»), siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»). Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria, conforme a la cual «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso), resultando como elemento fáctico determinante e independiente para cada uno de los citados modos de enajenación en cuanto a su sujeción al ámbito temporal de vigencia de un régimen normativo u otro, la fecha del «acuerdo de enajenación mediante subasta» o del «inicio del trámite de adjudicación directa», respectivamente, entendidos como modos de enajenación diferentes, sin que la fecha del acuerdo de subasta arrastre la consecuencia de atraer a su propio régimen normativo al trámite de adjudicación directa, cuyo régimen vendrá determinado, como se ha dicho, por su propia fecha de inicio. Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017, según se desprende de la disposición transitoria decimotercera del Código, conforme al cual «los casos no comprendidos directamente en las disposiciones anteriores se resolverán aplicando los principios que les sirven de fundamento». Todo lo cual impide admitir como criterio de interpretación el basado en la plena equiparación entre la subasta y la enajenación directa, como si de procedimientos o modos de enajenación indiferenciados se tratase, lo que no es posible legalmente ni desde el punto de vista transitorio, ni desde el punto de vista sustantivo o material. Repárese en que en el caso objeto de este expediente, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades locales, también sujetas a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», y por todas la más reciente de 6 de febrero de 2019), la sujeción obligada a dicha regla general (subasta) no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia (que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas a fin de lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado organismo público deben servir al interés general, como también sucede en este caso, por estar llamados tales bienes a cubrir con su realización forzosa el pago de los débitos tributarios u otros créditos públicos, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación). Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de

otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad». Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. 6. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es, pues el hecho de que el aumento de la concurrencia pueda disminuir los supuestos que en la práctica puedan darse de subastas desiertas, no implica en modo alguno que éstas ya no puedan darse, como lo demuestra el hecho de que, en contra de lo que afirma el recurrente, se siguen contemplando en el Reglamento. En efecto, el hecho de que las nuevas subastas electrónicas puedan quedar desiertas está explícitamente previsto en una de las nuevas normas Reglamento, en concreto en el nuevo artículo 104 bis (sobre «adjudicación y pago») al disponer que «finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas: a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura. b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, accordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta». Por tanto, en caso de que la mejor postura ofrecida no alcance el 50% del tipo de subasta del bien (tipo que, no existiendo cargas o gravámenes sobre la finca, como sucede en este caso, será como mínimo el importe de su valoración conforme al artículo 97.6 del Reglamento), la Mesa de la Subasta debe decidir si la oferta es suficiente, lo que en caso de decisión favorable dará lugar a un acuerdo de adjudicación del bien o lote al postor que presentó la mejor oferta, y en caso de decisión desfavorable conducirá a un acuerdo de declaración de subasta desierta. Por tanto, el razonamiento del recurrente de que la previsión de que tras una subasta desierta procedía la apertura del trámite de adjudicación directa desaparece con la reforma del Real Decreto 1071/2017 porque, con el nuevo régimen de subastas electrónicas, el Reglamento ya no contempla la posibilidad de subastas desiertas, carece de fundamento. Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso. El artículo 107, apartado 4, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria anterior a la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, que el recurrente sostiene que es la aplicable «*in casu*», establece en concreto en su letra b) que «cuando los bienes hayan sido objeto de subasta con dos licitaciones [como sucede en el presente caso], no existirá precio mínimo». Y así se ha entendido también en el caso del presente expediente por el órgano de recaudación según resulta de la certificación del acta de adjudicación directa, conforme a la cual «al haber sido el bien objeto de subasta con dos licitaciones y, de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del artículo 107.4 del Reglamento General de Recaudación, no existía precio mínimo». Y precisamente por haberlo entendido así, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 13.836 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad de 2.853,44 euros, es decir el 20,6% de su valor de tasación. Este hecho avala la afirmación del registrador sobre el perjuicio sufrido por el deudor, y la falta de beneficio correlativo para la Hacienda Pública, que se sigue del hecho de haber acudido al trámite de la adjudicación directa, pues el crédito público ha quedado parcialmente insatisfecho al no quedar cubierto en su totalidad por la cifra abonada por el adjudicatario, según resulta del mandamiento de cancelación de cargas posteriores, presentado junto con la certificación de la adjudicación directa, según el cual «se hace constar que el valor obtenido en la adjudicación no ha sido suficiente para cubrir el importe total del crédito a favor de la Hacienda Pública en virtud del cual se ejecutó el bien embargado». Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» -o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación-. La adjudicación a la Hacienda Pública, conforme al citado precepto de la Ley General Tributaria, «se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación». Es decir, en el presente caso dicha adjudicación se habría producido por el importe íntegro de la deuda, produciendo su pago total y no parcial como ha sucedido. Por otro lado, y desde el punto de vista del deudor, tal adjudicación a la Hacienda Pública habría extinguido totalmente la deuda (siempre que el importe de ésta no rebase el 75% del tipo inicial), sin dejar un

remanente insatisfecho que pueda ser perseguido sobre otros bienes de su patrimonio (y ello a pesar de haber perdido la propiedad del bien ejecutado cuyo valor rebasa con mucho el precio de adjudicación). Obsérvese que, como pone de manifiesto el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, entre las novedades de la reforma se incluye el establecimiento de «criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (en los mismos términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)», siendo relevante a estos efectos la explícita alusión que hace el preámbulo al citado precepto de la ley procesal civil, uno de cuyos criterios de adjudicación es precisamente el de garantizar que, en vía de principios, el precio de adjudicación «cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas» (en defecto de lo cual «el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor». Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 5 de abril de 2019) al pronunciarse sobre la interpretación de las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas al precio de adjudicación de los bienes en los procedimientos de ejecución judicial (en particular en relación con los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, invocada en el Preámbulo del Real Decreto de reforma del Reglamento General de Recaudación, como hemos visto) «admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra». Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 23 de mayo de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8864.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8865.pdf>

- R. 23-5-2019.- R.P. Madrid N° 11.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019. R. 23.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 13.06.2019).

- **RESOLUCIÓN** de 23 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. En el recurso interpuesto por don G. E. M., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 11, doña María Belén Merino Espinar, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. Hechos I Mediante certificación administrativa, de fecha 7 de noviembre de 2018, expedida por la jefa de la Delegación Regional Adjunta de Recaudación de Madrid de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se acreditó el acuerdo dictado por dicha Delegación por el que se aprobaba la adjudicación directa de determinada finca, objeto de un procedimiento administrativo de enajenación, tras quedar desierta la previa subasta. II Presentada el día 22 de enero de 2019 la citada certificación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral. Primero: Traslado a papel de copia electrónica de Certificación de Acta de Adjudicación y Mandamiento de Cancelación de Cargas de fecha 07 de noviembre de 2018 dictadas en el procedimiento de referencia, tuvieron entrada en este Registro el día 22 de enero de 2019, Entrada 229/2018 y 230/2018, causando los asientos de presentación 884 y 885 del Diario 61. Segundo: En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: Fundamentos de Derecho. 1. De conformidad art 99 Reglamento Hipotecario, la calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro. En la presente adjudicación directa tras subasta desierta, se advierte que el actual art 107-1 del Reglamento General de Recaudación tras la reforma por RD 1071/2017 solo admite la posibilidad de adjudicación directa tras el concurso devenido desierto, a diferencia de su anterior regulación que admitía la adjudicación directa tanto en caso de concurso como de subasta desiertos. De ello debe deducirse la voluntad del legislador de priorizar ante todo la subasta, razón por la cual la adjudicación directa a un tercero ya no se contempla como solución para el caso de subasta infructuosa a diferencia de lo que disponía el art 107-1 RGR antes de su modificación. La propia exposición de motivos del RD 1071/2017 así lo sanciona expresamente, al establecer: "...La adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciarla concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad". Dado que la nueva regulación entró en vigor el 1 de enero de 2018, y que según resulta de la certificación del Acta de Adjudicación directa calificada, la subasta desierta de la que trae causa esta adjudicación directa es de 31 de enero de 2018, por lo que el inicio del trámite de adjudicación directa tuvo que ser posterior a la entrada en vigor de la nueva regulación, se entiende aplicable al mismo la nueva regulación de conformidad DT 3.ª del RGR Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de permanente aplicación: Doña Belén Merino Espinar, titular del Registro de la Propiedad n.º 11 de Madrid acuerda: Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedente de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados; y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los efectos advertidos (...)

Contra la presente calificación cabe (...) El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Belén Merino Espinar registradora de Registro Propiedad de Madrid 11 a día seis de Febrero del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, don G. E. M., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 28 de febrero de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Fundamentos de Derecho: I. El recurso se interpone al amparo de los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Está legitimada la AEAT para interponerlo, conforme al artículo 325.a) y c) LH, al estar directamente interesada la AEAT en asegurar los efectos de la inscripción pretendida, y ser la autoridad de la que proviene el título calificado. El recurso se interpone dentro del plazo, al ser la nota recurrida de fecha 6 de febrero de 2019. II. La calificación emitida deniega la inscripción de un acta de adjudicación directa, recaída en el expediente S2018R2886001007, lote 09, de la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Madrid (asiento de presentación 884 del Diario 61). El Registrador considera que no es posible la práctica de la inscripción solicitada por haber utilizado la AEAT un procedimiento de enajenación forzosa, el de adjudicación directa, que considera derogado para el supuesto de hecho calificado. Fundamenta su decisión en el tenor de las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta del Reglamento General de Recaudación (Real Decreto 939/2005, de 25 de julio, en adelante RGR), así como en el artículo 107 y concordantes del mismo, modificados por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otros aspectos, suprime la posibilidad de acudir al procedimiento de adjudicación directa en caso de que quede desierta la subasta en segunda licitación. III. 1. El primer motivo del presente recurso se fundamenta en el exceso de la calificación registral, con vulneración de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y 99 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) que regulan la calificación registral como medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, en concreto, en relación con la calificación de documentos administrativos. Así, el artículo 18 LH dispone que "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro". Por su parte, para el caso de los documentos administrativos, el artículo 99 RH indica que "La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a su congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro". El registrador ampara su calificación en el artículo 99 RH, que permite examinar que la resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido, y por tanto, los trámites e incidencias esenciales del mismo, aunque sin desarrollar más esta cuestión. Entendemos, por el contrario, que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que el registrador realiza una interpretación del artículo 99 RH incorrecta, vulneradora del principio de legalidad al rebasar el contenido del principio de calificación tal y como se deduce del artículo 18 de la Ley. 2. En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos el registrador goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. Así, como ha señalado reiteradamente la DGRN, conforme al artículo 99 RH puede revisar la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase del expediente seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro, pero ello es así "con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal". (Resolución de 25 de abril de 2018). En consonancia, la calificación de la "congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido" implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate, y no una distinta) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento, y, en particular, la audiencia del titular registral. En el presente caso, se cumplen estos requisitos, ya que el acta de adjudicación se ha dictado en el seno de un procedimiento de recaudación, siguiendo el procedimiento de apremio, y, en particular, los trámites de la enajenación por adjudicación directa, por lo que es absolutamente coherente con el procedimiento seguido. Asimismo, la adjudicación se ha acordado después de haber agotado el procedimiento de subasta, y habiendo cumplido los trámites esenciales de todo el procedimiento de recaudación en periodo ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. No vamos a entrar a especificar todos estos trámites y su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el respeto de los trámites del procedimiento de enajenación (tanto de la subasta como de la posterior adjudicación directa) no ha sido discutido por el registrador en su nota, siendo el único motivo de la calificación negativa el haber utilizado, supuestamente, un procedimiento incorrecto, lo que no caso supone ningún examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido. 3. Al respecto, aun no siendo una cuestión muy frecuente, es reiterada y pacífica la doctrina del centro directivo que recuerda que el examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y el respeto de los trámites esenciales de éste no puede suponer, en ningún caso, una valoración del procedimiento seguido por la Administración, siendo esto lo que precisamente se realiza en la nota impugnada, en la que el registrador deniega la inscripción solicitada considerando (en nuestra opinión erróneamente, en lo que abundaremos posteriormente) que desde el 1 de enero de 2018 no se puede acudir al procedimiento de adjudicación directa sino a una nueva subasta o bien a la adjudicación de los bienes a la Hacienda Pública, lo que supone, en suma, una valoración de la elección del procedimiento administrativo aplicable. Así, en la Resolución de 13 de marzo de 2007 (reiterada en otras posteriores, como la de 27 de octubre de 2007), la DGRN señaló (el resaltado es nuestro): "2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. art. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un trámite esencial susceptible de calificación por el registrador en cuanto a la observancia de los requisitos legales precisos para su elección (cfr. por todas Resoluciones

de 31 de julio de 2001 y 31 de marzo de 2005). Ahora bien, que el registrador pueda calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste, no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. En ese sentido, por congruencia debe entenderse si el documento administrativo de cuya inscripción se trata es coherente con el procedimiento seguido por la Administración Pública para su producción. Sería, a título de mero ejemplo, incoherente que una Administración Pública revisara un acto administrativo a través de un procedimiento de contratación pública y que se pretendiera la inscripción de aquel documento. En tal caso, es obvio que el registrador ha de calificar negativamente tal documento administrativo porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, el registrador, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el art. 62.1.e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública 'ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido'. Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ese trámite no se cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que el registrador pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador; es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública; y, obvio es decirlo, el registrador no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so capa de convertirle en juez". En el mismo sentido incide la más reciente Resolución de 29 de julio de 2016, que abiertamente secunda la tesis que venimos defendiendo, al transcribir textualmente la doctrina citada, y concluir que no puede mantenerse la existencia de defecto esencial ostensible en la resolución administrativa que ampara las operaciones contenidas en el documento calificado, en un supuesto de calificación de una licencia de segregación en la que como consecuencia de la misma la parcela originaria, ocupante por una edificación, resultaba disconforme con los usos e intensidades edificatorios permitidos por la ordenación urbanística en vigor, quedando en situación equiparada al régimen fuera de ordenación. Y ello por el hecho clave de que «el titular registral tiene pleno conocimiento de la situación de fuera de ordenación». 4. Así pues, el registrador debe revisar la resolución administrativa a fin de evitar la omisión del titular registral en el procedimiento administrativo, habida cuenta de los efectos que se derivan de la inscripción (art. 38 LH), pero lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de legalidad administrativa (en este sentido, el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que «Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa») y el principio de autotutela declarativa, en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la propia legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados, mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo (Título V de la Ley 39/2015 y art. 106 CE). Juicio de legalidad que está realizando el registrador en su nota, en la que de facto, se viene a declarar la nulidad de pleno de derecho (por supuesta omisión total del procedimiento legalmente establecido, ex art. 47.1.e) de la Ley 39/2015), cuando, es evidente, no ha existido ninguna omisión total, palmaria y ostensible del procedimiento administrativo, en los términos exigidos por la DGRN para poder fundamentar una calificación negativa y por la jurisprudencia contencioso-administrativa para poder declarar la nulidad radical, sino que solamente existe una discrepancia del procedimiento aplicable, basada en una discutible interpretación de una disposición, no ya de derecho sustantivo, sino de derecho transitorio, cuestión que analizaremos en el siguiente motivo del recurso. Como decíamos, no es esta una cuestión que genere gran controversia, como lo demuestra la escasa jurisprudencia existente al respecto. No obstante, la poca existente viene a ratificar la doctrina expuesta en el sentido de que la calificación registral no permite examinar la legalidad de las normas materiales aplicadas por la autoridad emisora del documento, ni la interpretación realizada por ésta. Al respecto podemos citar, por su similitud y reciente fecha, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 30 de octubre de 2018, en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la DGRN. En dicho pleito se discutía, de forma similar al presente caso, sobre la interpretación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil realizada por el Letrado de Administración de Justicia, y la posibilidad subsiguiente de inscribir el Decreto de adjudicación dictado por el mismo. Pues bien, ante este similar supuesto, la Audiencia Provincial declaró que "es pues el Secretario o LAJ la autoridad competente para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente Decreto, que el Registrador de la Propiedad calificará pero no puede revisar ni forzar su revisión", añadiendo la "incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación", puesto que "la competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto sean admisibles (...)", todo ello "incluso si compartiríamos la muy razonable interpretación (...) que hace la DGRN". 5. Queremos concluir este fundamento señalando que, aun aceptado a efectos meramente dialécticos que ya no se pudiera acudir tras una subasta desierta al procedimiento de adjudicación directa, en modo alguno puede considerarse que su uso suponga una omisión total del procedimiento establecido

generador de nulidad de pleno derecho. Para empezar, porque precisamente se ha seguido un procedimiento concreto, con respeto de todos sus trámites, esenciales y accesorios. Pero fundamentalmente, porque no se ha usado un procedimiento derogado para el supuesto de hecho concreto, como erróneamente concluye el registrador en su nota: es decir, aun cuando no se pueda acudir a la adjudicación directa por quedar desierta la subasta, se podría acudir a la misma en los supuestos del artículo 107 del RGR, y en lo que atañe al presente expediente, en los supuestos del apartado 1.b) y e) ("por razones de urgencia justificadas en el expediente", o "en otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente"). En suma, existen también otros supuestos en los que se sigue pudiendo acudir a este procedimiento, siendo absolutamente falso que esté derogado, por lo que no pudiendo el registrador calificar si la Administración ha optado correctamente o no por el mismo y si ha motivado adecuadamente su elección, sino solamente si se han respetado sus trámites esenciales, fundamentalmente la audiencia al titular registral para comprobar que ha tenido ocasión de hacer valer esos supuestos defectos.

IV. 1. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimamos que la interpretación realizada por el registrador de la normativa transitoria tampoco es acertada, siendo válida la actuación de la Agencia Tributaria. En esencia, se fundamenta la calificación en que a la luz de las Disposiciones Transitorias tercera y cuarta del RGR, desde el 1 de enero de 2018, una vez quede desierta la segunda subasta no es posible acordar la adjudicación directa de la finca, sino que lo único posible era proponer la adjudicación a la propia Hacienda Pública, o bien, comenzar un nuevo procedimiento de enajenación por subasta. Llega a esta conclusión el registrador en base a una interpretación tanto literal como teleológica. En base a la primera, considera que la DT 4.<sup>a</sup> del RGR se refiere solamente a las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal BOE, siendo solo estas normas las que se aplican a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018, mientras que para el resto de los preceptos, que no regulan el desarrollo de las subastas (esto es, el artículo 104 RGR), sino las consecuencias previstas para el caso de que queden desiertas, rige la regla general contenida en la DT.3.<sup>a</sup>1, según la cual solo continuarán rigiéndose por la normativa anterior cuando el acuerdo de enajenación por subasta, autorización para enajenación por concurso, o el trámite de adjudicación directa se hubieran producido antes de la entrada en vigor de la modificación (1 de enero de 2018), lo que no es el caso ya que el acuerdo fue de 25 de abril de 2018. A ello se añade la interpretación teleológica, considerando que debe preferirse el nuevo régimen por cuanto que la adjudicación directa perjudica al deudor, y no beneficia en casi nada a la Hacienda Pública, al ser el precio muy inferior al valor de tasación.

2. Pues bien, consideramos que la interpretación sistemática y teleológica, y que debe primar sobre la interpretación literal, nos debe conducir a la solución contraria. De acuerdo con la interpretación literal sostenida por el registrador, la DT es clara cuando pospone la entrada en vigor de las normas de desarrollo de las subastas, distinguiendo el desarrollo de las consecuencias de la subasta, y ciñendo las primeras al artículo 104 del RGR. Sin embargo, esta escisión de las normas resulta contraria a la interpretación sistemática y teleológica de la norma, debiendo primar ésta última. Desde el punto de vista sistemático, resulta absurdo escindir las normas del procedimiento de enajenación en dos categorías, considerando que las normas sustantivas entraron en vigor el 1 de enero de 2018, pero que las normas accesorias de desarrollo de la subasta, y de las que dependen aquéllas para producir sus efectos, postergaron su eficacia hasta el 1 de septiembre de 2018. La interpretación sistemática de la DT 4.<sup>a</sup> RGR exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados (siendo evidente, en este punto, que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.<sup>a</sup> ("enajenación de los bienes embargados") de la sección 2.<sup>a</sup> del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018. Por otro lado, la Exposición de Motivos del Real Decreto 1071/2017 refuerza claramente esta interpretación cuando indica que; "Finalmente, se incorpora una disposición transitoria respecto de la aplicación del nuevo régimen de subastas". Parece claro que se refiere a todo el régimen global de subastas, y no solamente a sus normas accesorias o de desarrollo material, y ello porque la solución contraria no haría sino llevar a soluciones absurdas para los expedientes desarrollados entre el 1 de enero y el 1 de septiembre de 2018, conculcando la interpretación teleológica de la norma. En efecto, de acuerdo con el registrador, a estos expedientes les es aplicable el nuevo régimen material de la subasta, pero no las normas de desarrollo de la misma. Pues bien, corno señala la exposición de motivos del RD 1071/2017, "La adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad". Es decir, se elimina la adjudicación directa como procedimiento de enajenación, porque bajo el nuevo régimen de subastas se maximiza la concurrencia y agilidad de las mismas, siendo el anterior un procedimiento inútil. Estos objetivos no son meras proclamas programáticas, sino que para ello se articula un régimen de subasta que ya no es presencial, con presentación y ordenación de ofertas electrónicamente, y durante un plazo de tiempo tan alargado –veinte días– que supone eliminar incluso el régimen de primera y segunda subasta. El espíritu y finalidad de la norma es claro: maximizar la concurrencia y evitar subastas desiertas; por ello, no es necesario que exista la adjudicación directa para ese supuesto. Por ello, la entrada en vigor de toda la modificación tiene que ser necesariamente al unísono, careciendo de sentido suprimir la posibilidad de acudir a la adjudicación directa en caso de quede desierta la subasta mientras no hayan entrado en vigor las normas de desarrollo de las mismas de forma electrónica, puesto que bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas era una opción contemplada por el propio legislador. Por último, consideramos desacertada la interpretación sistemática realizada por el registrador en su nota, según la cual la adjudicación directa era gravemente perjudicial para el deudor, sin generar un beneficio para la Hacienda Pública, razón por la cual es preferible, ante la duda existente, optar por el régimen nuevo sobre el anterior. Olvida el registrador que fue el legislador el que reguló esta forma de enajenación, no pudiendo fundamentarse en esta sede los beneficios o perjuicios de un procedimiento previsto en la Ley General Tributaria. Por otro lado, la Ley garantiza los derechos del deudor al intervenir en todo el procedimiento de apremio, y en el caso de la adjudicación directa, mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (artículo 107.4 RGR) 3. Finalmente, cabe señalar que, en condiciones temporales absolutamente idénticas, puesto que se trataba del mismo expediente de enajenación, este mismo Registro ha inscrito los lotes n.<sup>o</sup> 7 y 8. por lo que el cambio de criterio supone una merma injustificada de un principio esencial en nuestro ordenamiento jurídico como es el de seguridad jurídica, consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución, y que debe entenderse "1.<sup>o</sup> Como la certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y los intereses jurídicamente tutelados procurando la claridad y no la confusión normativa, y 2.<sup>o</sup> Como la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en la aplicación del Derecho" (Sentencia del Tribunal Constitucional de 7 de abril de 2005).» IV La registradora emitió informe

ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 104 a 112 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018, y 6 y 13 de febrero de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en la que concurren los siguientes antecedentes de hecho relevantes para su resolución: a) seguido procedimiento administrativo de apremio contra la entidad «Reformas de Pisos, S.A.», tras dictar la Agencia Tributaria la correspondiente providencia de apremio, y practicada anotación preventiva de embargo sobre la finca, el órgano de recaudación competente adopta y notifica el acuerdo de enajenación mediante subasta del bien embargado, conforme a lo previsto en el artículo 101.2 del Reglamento General de Recaudación. b) la finca objeto de la subasta se valora por la Administración tributaria en la cantidad de 169.911,00 euros, sin que conste sobre la misma cualesquiera otras cargas o gravámenes inscritos en el Registro de la Propiedad. c) celebrada la subasta el día 31 de enero de 2018, conforme a lo previsto en el artículo 104 del Reglamento General de Recaudación, se declara desierta en primera y segunda licitación. d) la mesa de la subasta, visto el resultado de la subasta desierta, acuerda el día 30 de julio de 2018 continuar el expediente de enajenación mediante el procedimiento de enajenación directa, sin exigencia de tipo o precio mínimo, resolviendo, según consta en el acta de adjudicación directa cuya certificación es objeto de la calificación impugnada, declarar en dicho procedimiento adjudicatario del lote integrado por la finca registral número 34.681, previamente subastada, a la mercantil «Eurolatam Business, S.L.», por el importe de 118.938,00 euros. La registradora suspende la inscripción al entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicita por haber sido acordada la adjudicación directa en un procedimiento de enajenación abierto el día 31 de enero de 2018 (fecha de la subasta desierta de la que trae causa la adjudicación directa), fecha en que ya había entrado en vigor la reforma del Reglamento General de Recaudación operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otras modificaciones, suprimía la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes embargados por el procedimiento de adjudicación directa, modificación en vigor desde el 1 de enero de 2018. El recurrente se opone a la citada calificación por dos motivos: en primer lugar, por considerar que la registradora se extralimita en sus funciones calificadoras y, en segundo lugar, por considerar que la interdicción de la enajenación directa como procedimiento posterior y subsiguiente a una subasta desierta sólo rige a partir del 1 de septiembre de 2018, según resultaría, a su juicio, de una interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». Fijado así el objeto de la presente, hay que añadir que el escrito de recurso achaca finalmente a la registradora el hecho de haber inscrito anteriormente otros certificados de adjudicación directa en los mismos términos que ahora rechaza. Al respecto es preciso recordar que el registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica (por todas, Resoluciones de 13 de marzo y 8 de mayo de 2012, 11 de marzo y 10 de julio de 2014, 25 de marzo de 2015, 30 de noviembre de 2018 y 13 de febrero de 2019). De lo anterior no resulta un perjuicio para la seguridad jurídica ya que los mecanismos previstos en el ordenamiento para la revisión de las decisiones de los registradores, como lo es este expediente de recurso, garantizan a los interesados la defensa de su posición jurídica en términos que su derecho a la inscripción sea revisado y, en su caso, confirmado, así como el establecimiento de criterios uniformes de actuación. 2. En relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por el recurrente, hay comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando

desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida –subasta, concurso o adjudicación directa–, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, reforma que estaba en vigor el día 31 de enero de 2018 en que se celebró la subasta y el día 30 de julio de 2018 en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido, y siendo este extremo uno de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestas están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacuerdo jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. La aprobación de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, y de la posterior Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, obligaban a una necesaria adaptación reglamentaria, lo que tuvo lugar mediante la aprobación del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminando la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se facilita a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultados de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta –postura con reserva de depósito–; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, lo que resulta particularmente relevante a los efectos de este expediente, en cuanto a la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta desierta. Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual «1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden

bienes o derechos sin adjudicar. b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar. Que esto es así (es decir, que en la actualidad no cabe acudir a la enajenación mediante la adjudicación directa en los casos en que la subasta haya quedado desierta) lo admite incluso el propio recurrente al recordar que conforme al citado Preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. 4. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». Es en la interpretación de esta concreta disposición transitoria en la que se centra la discrepancia que ha de ser dilucidada en este recurso. Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha concurriese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por dicho artículo, en su versión reformada, para excepcionar la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación. A juicio de la registradora, tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a la conclusión anterior, pues siendo la finalidad de la referida eliminación de la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta, según el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad», resulta contrario a dicha finalidad acudir, en defecto de adjudicación del bien a la propia Hacienda Pública (vid. artículo 109 del Reglamento General de Recaudación), a un procedimiento de menor publicidad y concurrencia (adjudicación directa) que a otro con mayores niveles de concurrencia y transparencia (nueva subasta), nueva subasta que lo que procede en defecto de adjudicación del bien a la Hacienda Pública (cfr. artículo 112.2 del citado Reglamento). Frente a ello el recurrente, aun reconociendo que la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta conduce a la tesis sostenida por la registradora, entiende que debe prevalecer en este caso una interpretación sistemática y teleológica de la misma, que diferiría de la anterior. Así sostiene en esencia que: a) La interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados, dado que, a su juicio, la adjudicación directa se debe considerar como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.<sup>a</sup> («enajenación de los bienes embargados») de la sección 2.<sup>a</sup> del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018». b) La eliminación por la reforma reglamentaria de la adjudicación directa como procedimiento de enajenación en los casos de subasta desierta responde a que, con el nuevo régimen de subastas (a cuyas novedades nos hemos referido «supra») permite maximizar la concurrencia y agilidad de las mismas, evitando las subastas desiertas, por lo que, conforme a ello, no resultaría ya necesario acudir a la adjudicación directa; frente a lo cual «bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas [las subastas] era una opción contemplada por el propio legislador». c) Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, sino únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Este Centro Directivo, sin embargo, no puede acoger favorablemente ninguna de las razones que abonan esta tesis impugnativa, que en consecuencia debe desestimar. 5. En primer lugar, y en relación con la afirmación de que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso», con apoyo en el hecho de su regulación en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación, de cuya equivalencia se derivaría la inferencia de que la completa regulación de las modificaciones en los citados tres procedimientos de enajenación (y no sólo las normas de desarrollo de las subastas) entrarían en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018, no se compadece ni con el régimen transitorio de Derecho positivo incorporado en la referida disposición transitoria cuarta que sin ambigüedad ni anfibología alguna se refiere, no a la totalidad de los artículos comprendidos en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda («desarrollo del procedimiento de apremio») del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación –artículos 97 al 107–, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la

celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018. Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», de la disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v.gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que ajena a dicho procedimiento. El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Y precisamente se elimina por su menor grado de concurrencia y transparencia como se explica en el propio preámbulo, como «ratio» última de la reforma en este punto. Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»), siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»). Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria, conforme a la cual «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso), resultando como elemento fáctico determinante e independiente para cada uno de los citados modos de enajenación en cuanto a su sujeción al ámbito temporal de vigencia de un régimen normativo u otro, la fecha del «acuerdo de enajenación mediante subasta» o del «inicio del trámite de adjudicación directa», respectivamente, entendidos como modos de enajenación diferentes, sin que la fecha del acuerdo de subasta arrastre la consecuencia de atraer a su propio régimen normativo al trámite de adjudicación directa, cuyo régimen vendrá determinado, como se ha dicho, por su propia fecha de inicio. Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017, según se desprende de la disposición transitoria decimotercera del Código, conforme al cual «los casos no comprendidos directamente en las disposiciones anteriores se resolverán aplicando los principios que les sirven de fundamento». Todo lo cual impide admitir como criterio de interpretación el basado en la plena equiparación entre la subasta y la enajenación directa, como si de procedimientos o modos de enajenación indiferenciados se tratase, lo que no es posible legalmente ni desde el punto de vista transitorio, ni desde el punto de vista sustantivo o material. Repárese en que en el caso objeto de este expediente, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades locales, también sujetas a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», y por todas la más reciente de 6 de febrero de 2019), la sujeción obligada a dicha regla general (subasta) no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia (que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas a fin de lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado organismo público deben servir al interés general, como también sucede en este caso, por estar llamados tales bienes a cubrir con su realización forzosa el pago de los débitos tributarios u otros créditos públicos, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación). Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permute (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permute, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permute, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permute) no ya como una conveniencia sino como una necesidad». Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. 6. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de

enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es, pues el hecho de que el aumento de la concurrencia pueda disminuir los supuestos que en la práctica puedan darse de subastas desiertas, no implica en modo alguno que éstas ya no puedan darse, como lo demuestra el hecho de que, en contra de lo que afirma el recurrente, se siguen contemplando en el Reglamento. En efecto, el hecho de que las nuevas subastas electrónicas puedan quedar desiertas está explícitamente previsto en una de las nuevas normas Reglamento, en concreto en el nuevo artículo 104 bis (sobre «adjudicación y pago») al disponer que «finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas: a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura. b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, accordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta». Por tanto, en caso de que la mejor postura ofrecida no alcance el 50% del tipo de subasta del bien (tipo que, no existiendo cargas o gravámenes sobre la finca, como sucede en este caso, será como mínimo el importe de su valoración conforme al artículo 97.6 del Reglamento), la Mesa de la Subasta debe decidir si la oferta es suficiente, lo que en caso de decisión favorable dará lugar a un acuerdo de adjudicación del bien o lote al postor que presentó la mejor oferta, y en caso de decisión desfavorable conducirá a un acuerdo de declaración de subasta desierta. Por tanto, el razonamiento del recurrente de que la previsión de que tras una subasta desierta procedía la apertura del trámite de adjudicación directa desaparece con la reforma del Real Decreto 1071/2017 porque, con el nuevo régimen de subastas electrónicas, el Reglamento ya no contempla la posibilidad de subastas desiertas, carece de fundamento. Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso. El artículo 107, apartado 4, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria anterior a la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, que el recurrente sostiene que es la aplicable «*in casu*», establece en concreto en su letra b) que «cuando los bienes hayan sido objeto de subasta con dos licitaciones [como sucede en el presente caso], no existirá precio mínimo». Y así se ha entendido también en el caso del presente expediente por el órgano de recaudación según resulta de la certificación del acta de adjudicación directa, conforme a la cual «al haber sido el bien objeto de subasta con dos licitaciones y, de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del artículo 107.4 del Reglamento General de Recaudación, no existía precio mínimo». Y precisamente por haberlo entendido así, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 169.911 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad muy inferior de 118.938 euros. Este hecho avala la afirmación de la registradora sobre el perjuicio sufrido por el deudor, y la falta de beneficio correlativo para la Hacienda Pública, que se sigue del hecho de haber acudido al trámite de la adjudicación directa, pues el crédito público ha quedado parcialmente insatisfecho al no quedar cubierto en su totalidad por la cifra abonada por el adjudicatario, según resulta del mandamiento de cancelación de cargas posteriores, presentado junto con la certificación de la adjudicación directa, según el cual «se hace constar que el valor obtenido en la adjudicación no ha sido suficiente para cubrir el importe total del crédito a favor de la Hacienda Pública en virtud del cual se ejecutó el bien embargado». Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» -o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación-. La adjudicación a la Hacienda Pública, conforme al citado precepto de la Ley General Tributaria, «se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación». Es decir, en el presente caso dicha adjudicación se habría producido por el importe íntegro de la deuda, produciendo su pago total y no parcial como ha sucedido. Por otro lado, y desde el punto de vista del deudor, tal adjudicación a la Hacienda Pública habría extinguido totalmente la deuda (siempre que el importe de ésta no rebase el 75% del tipo inicial), sin dejar un remanente insatisfecho que pueda ser perseguido sobre otros bienes de su patrimonio (y ello a pesar de haber perdido la propiedad del bien ejecutado cuyo valor rebasa con mucho el precio de adjudicación). Obsérvese que, como pone de manifiesto el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, entre las novedades de la reforma se incluye el establecimiento de «criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (en los mismos términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)», siendo relevante a estos efectos la explícita alusión que hace el preámbulo al citado precepto de la ley procesal civil, uno de cuyos criterios de adjudicación es precisamente el de garantizar que, en vía de principios, el precio de adjudicación «cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas» (en defecto de lo cual «el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor»). Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos

325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 23 de mayo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8866.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8867.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8868.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8869.pdf>

- R. 24-5-2019.- R.P. Palma de Mallorca Nº 4.- **HERENCIA: LA DONACIÓN CON DEFINICIÓN BALEAR NO PUEDE OTORGARSE POR CIUDADANOS EXTRANJEROS. EXTRANJEROS: LEY TERRITORIAL ESPAÑOLA APPLICABLE A LA SUCESIÓN.** Se plantea si se puede otorgar donación con pacto de definición entre ciudadanos franceses residentes en Baleares. La registradora objeta que el art. 50 DLeg. 79/06.09.1990, Compilación del Derecho Civil de las Islas Baleares, prevé esa figura únicamente para ciudadanos españoles de vecindad civil balear. El notario autorizante considera que sí es posible, en aplicación del art. 36.2 Rto. UE 650/04.07.2012 (relativo, entre otras cuestiones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones). Dice la Dirección que el art. 27 Rto. conduce a la aplicación de la Ley española y, dentro de esta, el art. 36 Rto., a la unidad territorial de vínculo más estrecho con el causante; es decir, en este caso, la balear; y esta restringe la posibilidad de la donación con definición a ciudadanos con vecindad civil balear, circunstancia que no puede darse en un extranjero (art. 14 C.c.); y sin que esto suponga desigualdad en el trato para los ciudadanos europeos residentes en España, porque sería igual para un ciudadano español sin vecindad balear. R. 24.05.2019 (Notario Antonio Roca Arañó contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 4) (BOE 24.06.2019).

**RESOLUCIÓN** de 24 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 4, por la que acuerda denegar la práctica de inscripción de una escritura de donación con pacto de definición. En el recurso interpuesto por don Antonio Roca Arañó, notario de Palma de Mallorca, contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, doña Montserrat Bernaldo de Quirós Fernández, por la que acuerda denegar la práctica de inscripción de una escritura de donación con pacto de definición. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Palma de Mallorca, don Antonio Roca Arañó, doña P. M. C, de nacionalidad francesa, donó a sus hijos, de la misma nacionalidad, determinados bienes con pacto de definición. II Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Referencia del documento calificado. N.º entrada: 27/2019- Clase: notarial.–Objeto: donación con definición.–Autorizante: Don Antonio Roca Arañó, Notario de Palma de Mallorca.–Fecha documento: 16/03/2018. N.º protocolo: 1000/2018. Complementarios: Acta notarial de manifestación de fecha 11 de diciembre de 2.018 ante el Notario de Palma Don Antonio Roca Arañó, número 4684 de protocolo. Nota de calificación registral. Antecedentes de hecho: Primero.–Con fecha 4 de enero de 2019 se aportó a este Registro de la Propiedad escritura autorizada por el Notario de Palma Don Antonio Roca Arañó, de fecha 16 de marzo de 2018, número 1000/2018 de protocolo, de donación con definición de legítima de conformidad con el artículo 50 de la Compilación del Derecho Civil de las Islas Baleares, que establece: "Por el pacto sucesorio conocido por definición, los descendientes, legitimarlos y emancipados, pueden renunciar a todos los derechos sucesorios, o únicamente a la legítima que, en su día, pudieran corresponderles en la sucesión de sus ascendientes, de vecindad mallorquina, en contemplación de alguna donación, atribución o compensación que de éstos reciban o hubieren recibido con anterioridad.". En la escritura se hace constar que la donante tiene nacionalidad francesa y es residente en las Islas Baleares. Los donatarios son dos hijos, asimismo franceses y residentes en Baleares, que según lo dicho en la escritura tiene, "vecindad civil mallorquina". Mediante Acta notarial de manifestación de fecha 11 de diciembre de 2.018 ante el mismo Notario de Palma Don Antonio Roca Arañó, número 4684/2018 de protocolo, la donante declara que "no ha otorgado professio iuris en favor de su ley nacional".–Este documento fue presentado bajo el asiento 66 del diario 72. Segundo.–En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes fundamentos jurídicos: 1.º La calificación citada ha sido realizada al amparo de los arts. 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria. 2.º De la misma resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado: Infringe el artículo 50 de la Compilación del Derecho Civil de las Islas Baleares que exige como condición o presupuesto subjetivo para la validez del acto o negocio jurídico la vecindad mallorquina del ascendiente donante, circunstancia que no ocurre en el presente otorgamiento puesto que es de nacionalidad francesa, siendo la circunstancia de la residencia un hecho indiferente para la resolución del supuesto. 1. Como aclaración previa, procede indicar que los extranjeros carecen de vecindad civil. Como establece el artículo 15 del Código civil, solo los extranjeros que adquieren la nacionalidad española pueden optar por una vecindad civil conforme a las opciones y reglas allí establecidas. En consecuencia, la indicación en la escritura de la "vecindad civil mallorquina" de los donatarios es incorrecta. Ni la donante ni los donatarios, en su condición de nacionales franceses, ostentan la vecindad civil mallorquina ni ninguna otra. Dado que la escritura de donación con definición de legítima se otorga en 2018, la determinación de la ley aplicable a dicho pacto sucesorio debe atenerse a las reglas previstas en el Reglamento (UE) núm. 650/2012 (art. 83). La donación con definición de legítima es un pacto sucesorio que se refiere exclusivamente a la sucesión del donante. En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 25.1 del Reglamento, la admisibilidad, validez material y efectos vinculantes entre las partes de dicho pacto, incluidas las condiciones para su resolución, se rige por la ley que fuese aplicable a la sucesión si el causante hubiera fallecido en la fecha de conclusión del pacto. En la fecha de celebración del pacto la donante residía en Baleares, por lo que, de conformidad con lo previsto en el artículo 21 del Reglamento, la ley aplicable a su sucesión habría sido la ley española, como ley de la residencia habitual de la causante en el momento de su (presunto) fallecimiento. El artículo 25.3 del Reglamento habría permitido a las partes elegir como ley aplicable la ley francesa, nacionalidad que ostentaba la donante en el momento del pacto y que podría haber elegido como ley sucesora de conformidad con la professio iuris contemplada en el artículo 22. Para disipar cualquier duda, en el acta de manifestación que se acompaña a la escritura la donante declara no haber otorgado professio iuris. Esta manifestación es hasta cierto punto innecesaria, pues son las partes en el pacto sucesorio las que pueden elegir dicha ley, y no la donante/causante. Es obvio que las partes han optado por un pacto sucesorio que se contempla en la ley batear, y no en la ley francesa. Establecida la aplicación de la ley española, el carácter plurilegislativo del sistema español exige justificar la aplicación de la legislación balear sobre la base de lo previsto en el artículo 36 del Reglamento. Las normas españolas de Derecho

interregional, contempladas básicamente en el artículo 16 del Código civil, resultan inoperantes en estos casos, pues utilizan como criterio para los conflictos de leyes internos en materia sucesoria la vecindad civil del causante. Habida cuenta de que la donante carece de vecindad civil, por ser extranjera, el apartado 2.<sup>º</sup> del artículo 36 habilita un sistema de remisión directa, de forma que la remisión a la ley española como ley de la residencia habitual del causante debe ser entendida como referida a la ley de la unidad territorial de la residencia del causante. En este caso, pues, procede la aplicación de la legislación balear en consideración de la residencia habitual de la donante/causante en Mallorca. El artículo 50 de la Compilación balear es aplicable, pues, en principio, al pacto sucesorio. Sin embargo, ocurre que dicho precepto establece como condición de validez de la donación con definición de legítima una limitación subjetiva consistente en que el descendiente/donatario que renuncia a los derechos sucesorios lo haga respecto a un ascendiente que ostente la vecindad civil mallorquina. La donante en este caso no cumple la condición subjetiva, en la medida en que carece de vecindad civil alguna, por el hecho de ser extranjera. En una interpretación estricta, el artículo 50 de la Compilación estaría autolimitado en su aplicación a supuestos puramente internos y no internacionales. No parece fácil sostener una interpretación extensiva de dicho precepto que habilite la posibilidad de dicho pacto cuando el ascendiente, aun careciendo de vecindad civil mallorquina, fuera extranjero residente en Mallorca. En efecto, una cosa es que la aplicación de la ley española, común o foral, se haga depender de la residencia del extranjero, y otra que una institución reservada específicamente a la sucesión respecto de ascendientes de vecindad civil mallorquina se extienda a extranjeros que no ostentan dicha vecindad civil, por el mero hecho de su residencia. Por tanto, infringe el artículo 50 de la Compilación que exige como condición o presupuesto subjetivo para la validez del acto o negocio jurídico la vecindad mallorquina del ascendiente donante, circunstancia que no ocurre en el presente otorgamiento puesto que es de nacionalidad francesa. Dicho precepto debe interpretarse necesariamente con arreglo a los criterios exegéticos que obliga al art. 1 de la Compilación, al disponer en su apartado 3 regla 4.<sup>a</sup>, que "En aplicación del derecho civil propio, este debe ser interpretado de acuerdo con los principios generales que lo informan y, si se trata de la interpretación de una institución histórica, debe tomarse en consideración la tradición jurídica singular, contenida en las antiguas leyes y costumbres insulares; la doctrina de los doctores y las decisiones de la Real Audiencia, cuando existieran". Siendo la definición una institución histórica obliga en aplicación atender a su tradición jurídica singular, que no es otra que consistir en una excepción al Derecho Común que se aplicaba en Mallorca, a través de tres privilegios los Reyes de Mallorca Jaume I y Sanç aplicables solo a Mallorca y los mallorquines. Estos tres Privilegios eran los siguientes: 1.<sup>º</sup> El Privilegio de Jaume I de 1274 (de 4 idus de marzo) preceptúa, si la hija casada, de edad legítima y con el consentimiento de su marido, firma definición a su padre, no puede actuar cualquier petición o demanda, en vida contra los bienes de su padre, ni a su muerte contra sus herederos por razón de legítima, porque la definición es firme, salvo que el marido sea incapaz. (El Privilegio se conserva en el Archivo del Reino de Mallorca, transcrita en el Llibre deis Reis, código n.<sup>º</sup> 1, folio 35). 2.<sup>º</sup> Los Privilegios del Rey Sanç I de Mallorca de 1319. El Rey Sanç otorgó dos Privilegios el mismo día 8 de los idus de noviembre. a) El primero se conserva en el archivo del Reino de Mallorca (transcrita en el Llibre deis Reis, Código n.<sup>º</sup> 1, folio 116). El motivo de su otorgamiento es interpretar la capacidad para firmar definición, porque habían surgido dudas sobre la «legítima aetas», si era la de 25 años o la de 12, manteniendo que es la de doce años, que era la edad para contraer matrimonio, por lo que la capacidad atiende al aforismo "habilis ab nuptias habilis ab pacta nupcialis", al estar ligada la diffinitio a la dote y no a los negocios patrimoniales para los que se requería 25 años. En segundo lugar amplia los derechos definibles a "vel alio jure in bonis parentum debito filia", por lo que además del complemento de dote y de legítima alcanza a otros futuros derechos, legalmente debidos, esto es, la sucesión intestada. La "exceptio pactum de non petendo" alcanzará a los derechos sucesorios de origen legal: derechos legitimados y sucesión intestada. Esto implica que no se definen los derechos sucesorios de origen voluntario, ya que de otra manera sería contrario al principio sucesorio romano de libertad de testar. b) El segundo Privilegio de 1319 amplía los sujetos que pueden otorgar diffinitio a las hijas y los hijos que entran en orden religiosa. Exigiendo la edad de 12 años a las hijas y 14 a los hijos. El objeto del negocio se amplía a los derechos que tengan o puedan tener "iure nature et legitima portionis aut alio modo", lo que significa que incluyen los "iure natura" en vida del padre que son el derecho de alimentos que no era renunciable y el suplemento de dote; y en los términos "legitima portionis" incluye los derechos sucesorios legales, legítima y sucesión intestada y se amplía a "aut alio modo", que no significa que se excluya la libertad de testar, sino que es consecuencia de la muerte civil de quien ingresaba en una orden religiosa; por lo que alcanzará a todos los derechos que renuncie "aut alio modo". Lo que motiva que el artículo 50 de la Compilación, aunque esté integrado dentro del Libro I de Mallorca, exija especialmente el requisito de la "vecindad civil mallorquina" al donante y futuro causante. Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificante acuerda: 1.<sup>º</sup> Suspender la inscripción del título calificado por el/los defectos antes indicado/s. 2.<sup>º</sup> Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria. 3.<sup>º</sup> Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley. Contra la presente nota (...) Palma de Mallorca, a veintiocho de enero del año dos mil diecinueve. El registrador (firma ilegible) Dña Montserrat Bernaldo de Quirós Fernández.» III Contra a anterior nota de calificación, don Antonio Roca Arañó, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 12 de marzo de 2019 en base a los siguientes argumentos: «(...) El recurrente asume como válidos los argumentos de la primera parte de la calificación, y debe refutar el razonamiento que los desvirtúa. Por otra parte, sin embargo, se ve en la obligación de referir cuales pueden ser los obstáculos verdaderos al otorgamiento por extranjeros residentes en España de un pacto de definición y desvirtuarlos (aunque no hayan sido recogidos en la calificación ni advertidos por la Registradora), encerrando el problema sobre el que aquí se ha de debatir una gran importancia práctica por lo que se hace menester un pronunciamiento definitivo del Centro Directivo sobre el particular, para mayor seguridad jurídica de los particulares, teniendo en cuenta que en la práctica, la opinión de la Registradora que calificó es minoritaria y que hasta la Agencia Tributaria de las Islas Baleares admite tales pactos otorgados por extranjeros residentes, sobre la base de lo dispuesto en el Reglamento Europeo de Sucesiones. 1.<sup>º</sup> La pregunta a la que ha de darse respuesta es la siguiente: ¿puede una norma autonómica que determina su propio ámbito de aplicación ser óbice a la aplicación de la norma que resulta llamada por la norma de conflicto dictada por quien es competente para establecerla? Colateralmente deberá responderse a otra cuestión, cual es la de si el reglamento Europeo de Sucesiones opera como norma de solución de los conflictos de leyes en el espacio también en el plano interno o interregional y en caso afirmativo, de qué modo o con qué intensidad. La norma contenida en el artículo 50 de la Compilación de Derecho Civil de las Islas Baleares es una norma material autolimitada, que se corresponde con una técnica de reglamentación de los conflictos interterritoriales y que, básicamente implica que una norma material, que regula un determinado sector de la realidad, establece o fija al tiempo su ámbito de aplicación, restringiendo o limitando la posibilidad de hacer uso un determinado instrumento o mecanismo propio

de esa legislación civil más allá de a lo que llevarían las reglas conflictuales generales. Tal tipo de normas implican la fijación por el legislador autonómico del propio ámbito de aplicación de sus normas, con lo que cabe plantearse si están invadiendo la competencia constitucionalmente reservada al legislador estatal en cuanto al dictado de las normas para la solución de los conflictos de leyes (artículo 149.1.8.<sup>º</sup> de la Constitución Española). Sin entrar a calificar la constitucionalidad de la norma discutida, pues no corresponde a este ámbito, entiende este recurrente que la Comunidades Autónomas no pueden dictar normas que resuelvan conflictos normativos interterritoriales, en sentido amplio, es decir, comprendiendo esa incompetencia no solo las normas de conflicto propiamente dichas, sino también cualesquiera otras en las que se acote el ámbito de aplicación y que puedan prejuzgar la solución que deba darse a una situación multiconectada a más de un ordenamiento o sistema legislativo. Porque ello implica además establecer el ámbito de aplicación de los otros sistemas normativos con los que podría entrar en conflicto. Por tanto debe concluirse que la fijación del ámbito de aplicación de las propias normas queda reservado al legislador estatal y si este, modificando su propio sistema de derecho interregional altera el ámbito de aplicación del derecho foral, no puede alegarse la resistencia de las propias normas al cambio sobre la base de la norma autolimitada, ni aun alegando criterios históricos o la propia tradición jurídica (cuestión esta sobre la que se volverá más adelante), con lo que puede afirmarse que la norma autolimitada, aun cuando esté incluida en la Compilación, está sustraída a la competencia del legislador autonómico y sujeta a las disposiciones que, en materia de conflicto de leyes, dicte el legislador estatal. Piénsese en un ejemplo: imagínese que, mediante la pertinente modificación del Código Civil, el legislador estatal sustituye la vecindad civil como criterio de sujeción a los derechos civiles españoles por la residencia habitual ¿sería pensable que el legislador autonómico pudiese seguir utilizando el criterio de la vecindad civil –un criterio que, por demás, en este supuesto ficticio, habría desparecido del ordenamiento– como punto de conexión para determinar la aplicación de las normas forales? Parece claro que no es así, pues de responderse afirmativamente a esa posibilidad se estaría llegando a una conclusión incompatible con la letra y con el espíritu de la reserva competencial establecida constitucionalmente: un principio de unidad y unicidad del sistema conflictual. Pues tal cambio es el que ha operado el Reglamento Europeo de Sucesiones en el derecho conflictual interno en materia de sucesiones: la sustitución de la vecindad civil por la residencia habitual como criterio de solución de los conflictos interregionales cuando se trata de conflictos mixtos, es decir, aquellos en los que concurre al tiempo un elemento de conexión internacional y otro interregional. Efectivamente en el artículo 36 establece las normas de solución de los conflictos de leyes en materia sucesoria cuando la ley que resulta ser llamada por la norma de conflicto que contiene el propio Reglamento remitan a un Estado en el que coexistan diversos sistemas normativos. Al erigir unas normas subsidiarias para el caso de que no existan normas de solución en el derecho interno (y debe entenderse que no existen cuando las normas internas no permiten resolver el caso por no contemplar el conflicto mixto, como es el caso del derecho español) está desplazando, para los conflictos mixtos, a las normas existentes, o si se prefiere, estableciéndolas donde no se han dictado. No debe olvidarse la propia fuerza normativa del Reglamento comunitario, que es una norma de aplicación directa en los Estados miembros que por mor de los principios de aplicación directa y primacía entraña un efecto barrera y un efecto sustitución, es decir, sustituye la norma interna que regulaba la materia e impide al legislador estatal normar sobre la misma en el futuro. Delenda est la vecindad civil, cuando de un conflicto mixto en materia sucesoria se trata, tal puede inferirse a contar de lo dispuesto en el artículo 38.2 del propio Reglamento Europeo de Sucesiones, cuando dice que los Estados miembros que comprendan varias unidades territoriales con sus propias normas jurídicas en materia de sucesiones no estarán obligados a aplicar el presente Reglamento a los conflictos de leyes que se planteen exclusivamente entre dichas unidades territoriales. 2.<sup>º</sup> La cuestión puede observarse además desde otra óptica, cual es la del carácter formal o material de la prohibición de otorgar el pacto de definición a quienes no ostenten la vecindad civil mallorquina (lo que presupone, per se, la nacionalidad española). El artículo 27.3 del Reglamento Europeo de Sucesiones establece que, a los efectos del presente artículo, las disposiciones jurídicas que limiten las formas admitidas de disposiciones monis causa por razón de edad, nacionalidad o cualesquiera otras condiciones personales del testador o de alguna de las personas cuya sucesión sea objeto de un pacto sucesorio, tendrán la consideración de cuestiones de forma. Es decir, de lo dispuesto en el artículo transcrita resulta que la viabilidad formal del pacto sucesorio depende no de la ley rectora de la sucesión, sino de la que resulte aplicable según el amplio elenco de puntos de conexión que de manera alternativa refiere el artículo 27.1. La lectura combinada del artículo 27.3 y el artículo 26.1 a del mismo Reglamento revela que no se está tratando de una cuestión de capacidad (la restricción del pacto de definición contenida en la norma material autolimitada que se estudia en este recurso), sino de una cuestión de carácter formal a los efectos de determinar la ley aplicable a su admisibilidad. En el caso objeto del presente recurso, sobre la base de lo dispuesto en los apartados 1 y 3 del artículo 27 del Reglamento es clara la validez del pacto otorgado, tanto por ser Mallorca el lugar de residencia, como por ser Mallorca en el lugar en el que se hizo la disposición, como por ser Mallorca el lugar en el que se halla el bien inmueble objeto del pacto sucesorio. No cabe aducir en contra de la interpretación anterior el argumento de que la prohibición de otorgar estos pactos a quienes no ostentan la vecindad mallorquina que es lo que, a contrario, resultaría del artículo 50 de la Compilación) no es formal sino material, de una manera análoga a como se ha venido haciendo con el artículo 699 del Código Civil porque desde el momento en que la ley rectora de la sucesión (que sería la mallorquina) admite este pacto, no contradice su otorgamiento los principios subyacentes a dicha legislación. 3.<sup>º</sup> La interpretación que la Registradora realiza en su calificación resulta por otra parte contraria al espíritu y finalidad del Reglamento Europeo de Sucesiones que, no es otra que la de coadyuvar a la libre circulación de personas y bienes en el espacio europeo, lo que exige, en particular en el ámbito de las sucesiones, un marco común de derecho internacional privado, que abarque la competencia, la ley aplicable y el reconocimiento y ejecución de decisiones, desplazando, en lo relativo a la ley aplicable, a la nacionalidad a favor de la residencia. Sería de todo punto inútil la previsión de la norma comunitaria si las autoridades nacionales pudieran soslayar su aplicación, neutralizando los efectos del marco normativo común, mediante la inclusión de requisitos de nacionalidad para que los ciudadanos puedan acceder a las instituciones sucesorias propias. Ciento es que el reglamento prevé la posible exclusión de la ley aplicable por razones de orden público (artículo 35, considerando 58), razones que obviamente no se dan en este caso, en el que solo se alega la vinculación histórico-cultural de una institución con un territorio y con los sujetos a su vez vinculados al mismo por razón de un criterio (la vecindad civil) que, por demás no es muy diferente al que contempla la norma europea (la vecindad civil se basa en la residencia, o es la residencia uno de los modos de adquirirla: a la vista de lo dicho en los considerandos 23 y 24 sobre la determinación de la residencia habitual, debe entenderse que el extranjero ha de tener una residencia en Mallorca al menos tan continuada y prolongada como la que se le exige a un español para adquirir la vecindad civil mallorquina. Así pues, en realidad, no ese produce una real alteración del régimen existente ni un privilegio a favor de los extranjeros, en la medida en que deben demostrar una vinculación con Mallorca –vía residencia continuada–

tan intensa como la que se exige a los españoles). La interpretación de la Registradora implica en último término un acto de una autoridad nacional contrario a la libertad de circulación y de la misma resulta una discriminación por razón de nacionalidad prohibida por los artículos 21.2 de la Carta de Derechos Fundamentales y 18 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.» La registradora emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 14 y 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española; 20 y 21.1 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea; 81 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea; 1.2.k) y.l), 3.1.b), 20, 21, 22.2, 23, 25, 27, 30, 36, 38 y 83 y los considerandos 7, 23, 24, 40, 47, 48 a 53 y 80 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo; los artículos 9.8 14.1. 15.1 y 16 del Código Civil; 1.3.4.<sup>a</sup>, 2 y 50 del Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la compilación del derecho civil de las Islas Baleares; 68 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Asunto C-218/16 (Kubicka), de 12 de octubre de 2017; las Resoluciones de 24 de enero y 30 de julio de 2018 de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio y 4 de julio de 2016, 2 de febrero y 10 de abril de 2017, 2 de marzo de 2018 y 4 de enero y 14 de febrero de 2019. 1. La cuestión sobre la que ha de decidirse se refiere a si es posible la inscripción de donación con pacto de definición otorgada entre ciudadanos franceses residentes habitualmente en Mallorca. El artículo 50 de la Compilación balear, prevé que esta normativa se aplica exclusivamente respecto de la futura sucesión de ciudadanos (españoles) de vecindad civil balear (mallorquina), conforme a su costumbre histórica (artículo.1 de la Compilación, apartado 3, regla cuarta). Conforme al citado precepto 50 de la Compilación: «Por el pacto sucesorio conocido por definición, los descendientes, legitimarlos y emancipados, pueden renunciar a todos los derechos sucesorios, o únicamente a la legítima que, en su día, pudieran corresponderles en la sucesión de sus ascendientes, de vecindad mallorquina, en contemplación de alguna donación, atribución o compensación que de éstos reciban o hubieren recibido con anterioridad». 2. La registradora estima que no es posible la inscripción, en cuanto normativa reservada por ley y por sus antecedentes históricos a ciudadanos con vecindad civil balear (mallorquina), mientras que el notario considera que sí es posible, en aplicación del artículo 36.2 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 siendo una cuestión referente a la validez formal del pacto sucesorio. El problema planteado se refiere a la coordinación del Reglamento (UE) n.º 650/2012 con instituciones forales españolas que exigen cualidad subjetiva foral y que por tanto son distintas de las incluidas en el ámbito del art. 30 del instrumento europeo. 3. Como es sabido, el Reglamento (UE) n.º 650/2012 presenta soluciones propias en su concurrencia con conflictos interregionales. Con ello se separa de la solución adoptada en otros instrumentos anteriores sobre la ley aplicable, que optan por la designación directa de la ley de la unidad territorial en caso de conflictos territoriales de leyes en Estados con más de un sistema jurídico. Tal fue el caso del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I) –artículo. 22– y del Reglamento (CE) n.º 864/2007 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio de 2007, relativo a la ley aplicable a las obligaciones extracontractuales («Roma II») –artículo 25–, que establecen como solución, la aplicación directa de la unidad territorial designada. En el Reglamento (UE) n.º 1259/2010 del Consejo, de 20 de diciembre de 2010, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la ley aplicable al divorcio y a la separación judicial (Roma III) se sigue la misma solución si bien con desdoblamiento, en los artículos 14 a 16 en técnica adoptada por Reglamentos posteriores. 4. El Reglamento (UE) n.º 650/2012, frente a la propuesta inicial de la Comisión, establece una solución de compromiso para los Estados plurilegislativos (recordemos que es un instrumento de aplicación universal) para los que se forma un conjunto normativo integrado por el artículo 36, dedicado a los conflictos territoriales de leyes; artículo 37 a los conflictos interpersonales de leyes, y artículo 38 que recuerda su inaplicación a los conflictos meramente internos. Esta solución ha sido también la adoptada en los posteriores Reglamentos (UE) 2016/1103 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de régimen económico matrimonial, y (UE) 2016/1104 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de efectos patrimoniales de las uniones registradas, en ambas normas, paralelas en lo posible, en sus artículos 33 a 36. 5. Para las sucesiones causadas a partir del 17 de agosto de 2015, fecha de aplicación del Reglamento de Sucesiones, en el caso de que la ley designada por éste fuera la de un Estado que comprenda varias unidades territoriales con sus propias normas jurídicas en materia de sucesiones, serán preferidas las normas internas sobre conflicto de leyes de dicho Estado. Estas normas determinarán la unidad territorial correspondiente cuyas previsiones regularán la sucesión. Seleccionado el Derecho español, único Estado miembro concernido al no realizar «opt in» Reino Unido en su momento, al que hubiera sido aplicable este sistema, la solución a los conflictos interregionales conforme a la ley interna –ley de la vecindad civil– se aplicará preferentemente en la sucesión internacional causada exclusivamente por nacionales españoles. En esta hipótesis por definición, se produce un conflicto mixto, es decir se exigirá a la vez la selección de una legislación nacional –la española, por ser residente en España el causante– e interna –por tener que decidirse entre varias unidades territoriales, selección que se hará conforme a la vecindad civil, por ser español. Tratándose de un causante no español, a cuya sucesión se le aplique la ley española (artículo 22), se estará a la normativa que resulte aplicable en la ley de la unidad territorial en que tenga su residencia habitual, o en su defecto la de vínculos más estrechos. 6. Con este diseño, el Reglamento que es, como se ha indicado, de aplicación universal, hace equivaler las situaciones en las que no hay Derecho interregional interno –normas internas sobre conflicto de leyes– y en las que las haya, pero el causante no es nacional. A partir de ahí se distingue entre la aplicación de los artículos 21, 22 o 30, en cuanto conexiones principales de la ley aplicable. Si ésta se selecciona conforme a la regla principal y a la vez subsidiaria de la residencia habitual, habrá que estar a la ley de la unidad territorial en la que el causante no español hubiera tenido su residencia habitual en el momento del fallecimiento (36.2.a, designación directa). 7. Por tanto, como primera conclusión, no es posible considerar, como hace la escritura calificada, que ciudadanos extranjeros, poseen vecindad civil, en el caso señalando a la balear, en cuanto es una cualidad reservada exclusivamente a españoles y por tanto no es la conexión que pueda resolver el problema planteado. 8. Además de las reglas sobre ley aplicable a la sucesión ya abierta, el Reglamento concede, también en su Capítulo III, un tratamiento especial a las disposiciones mortis causa, tal como son enumeradas y definidas en su artículo 2, párrafos 1 y 3. En efecto, las disposiciones «mortis causa» testamentarias (incluso mancomunadas) y los pactos sucesorios presentan un tratamiento autónomo motivado en la importancia que atribuye el instrumento europeo a la planificación sucesoria de los ciudadanos, especialmente

europeos, estableciendo un evidente «favor testamenti/favor pactum» como se deduce de la redacción de los artículos 24 a 28 del Reglamento (vid. considerandos 7 y 80 y fundamento 69 de la Sentencia de 12 de octubre de 2017 dictada en el Asunto C-218/16 (Kubicka), que recuerda que en el espacio europeo de justicia es imperativo que los ciudadanos puedan organizar su sucesión). Esto se traduce en un tratamiento autónomo de las disposiciones mortis causa en cuanto a su admisibilidad, validez y mantenimiento en caso de conflicto móvil. 9. Por ello, sin perjuicio de que a la apertura de la sucesión el contenido patrimonial de la disposición –o de la atribución gratuita (artículo 1.2 g)– se ajusten a la ley sucesoria (artículo 23, apartado 2, letra i), la disposición «mortis causa» gozará de un amplio favor en su admisibilidad; validez material y efectos vinculantes entre las partes –incluidas las condiciones de resolución–, consideradas tanto en relación a la validez material, aplicando el criterio de la lex putativa (la que fuera aplicable a su sucesión, conforme al Reglamento, si la persona a cuya sucesión se refiere hubiera fallecido en la fecha de conclusión del pacto) o en relación a la validez formal. 10. En este punto, debe recordarse qué elementos se someten al criterio material o formal en la determinación de la validez, admisibilidad y efectos vinculantes del pacto sucesorio. Pertenecen al dominio de la validez material de las disposiciones mortis causa –regido por la lex putativa o de la buena fe– la capacidad del disponente para realizar la disposición mortis causa; las causas específicas que impidan al disponente disponer en favor de determinadas personas o que impidan a una persona recibir bienes sucesorios de aquél; la admisibilidad de la representación a efectos de realizar una disposición mortis causa; la interpretación de la disposición mortis causa; el fraude, la coacción, el error o cualquier otra cuestión relativa al consentimiento o a la voluntad del disponente. Y son elementos de la validez formal la edad, nacionalidad o cualesquier otras condiciones personales del testador o de alguna de las personas cuya sucesión sea objeto de un pacto sucesorio. 11. Un primer análisis del pacto debatido conduce, en primer lugar, al estudio de su validez formal, pues solo superado este filtro será posible la aplicación de la lex putativa. La validez formal en el Reglamento supone una adaptación del Convenio de La Haya de 5 de octubre de 1961 relativo a conflictos de leyes en materia de forma en las disposiciones testamentarias. El Informe explicativo al Convenio, informe Batiffol, evidencia en su apartado I la necesidad de establecer los criterios favorables a la disposición testamentaria y con ello la planificación sucesoria. La adaptación se debe al indudable «favor pactum», del que hace gala el Reglamento, reflejo de su influencia germánica, que hizo insuficiente «mutatis mutandis» las disposiciones del Convenio formas testamentarias. La insuficiencia se debe, de una parte, a que dicho Convenio –del que diecinueve Estados miembros son parte y cuyas relaciones con el Reglamento se establecen en su artículo 75– no incluye los pactos (aunque sí los testamentos mancomunados) limitándose a las formas testamentarias y siendo posible reserva respecto de los orales, (lo que han hecho algunos Estados miembros), mientras en el Reglamento solo caben disposiciones «mortis causa» escritas. 12. En este contexto, será válida respecto de la forma una disposición mortis causa escrita si responde a la ley del Estado en que se realizó la disposición o se celebró el pacto sucesorio; del Estado cuya nacionalidad poseyera el testador, o al menos una de las personas cuya sucesión sea objeto de un pacto sucesorio, bien en el momento en que se realizó la disposición o en que se celebró el pacto, bien en el momento del fallecimiento; del Estado en el cual el testador, o al menos una de las personas cuya sucesión sea objeto de un pacto sucesorio, tuviera su domicilio, bien en el momento en que se realizó la disposición o en que se celebró el pacto, bien en el momento del fallecimiento; del Estado en el cual el testador, o al menos una de las personas cuya sucesión sea objeto de un pacto sucesorio, tuviera su residencia habitual, bien en el momento en que se realizó la disposición o en que se celebró el pacto, bien en el momento del fallecimiento, o respecto de los bienes inmuebles, del Estado en el que estén situados. 13. El Convenio formas testamentarias establece –a los efectos del Convenio–, una previsión para los Estados multilegislativos (artículo 1, inciso 2.<sup>a</sup>) que sirve de inspiración al artículo 36.3 del Reglamento. El Reglamento, prevé –como disposición en cascada, en defecto de «professio iuris»– en su artículo 36.3 una norma adicional al artículo 27, en relación a las unidades territoriales, en defecto de norma interna, y específicamente referida como el artículo 25, en orden a su validez material –a la que se llegará una vez establecida la formal– a favor de la ley de los vínculos más estrechos respecto de su validez material y efectos vinculantes. Dice el precepto: «No obstante, lo dispuesto en el apartado 2, toda referencia a la ley del Estado a que hace referencia el apartado 1 se entenderá, a efectos de determinar la ley pertinente con arreglo al artículo 27 y a falta de normas sobre conflicto de leyes en ese Estado, como una referencia a la ley de la unidad territorial con la que el testador o las personas cuya sucesión sea objeto de un pacto sucesorio hubieran tenido una vinculación más estrecha». 14. Analizada la hermenéutica del instrumento europeo, se está ya en disposición de analizar si el pacto con transmisión de bienes y efecto de definición supera el filtro de la validez formal. Obsérvese que los otorgantes son de nacionalidad francesa conduciendo las demás conexiones previstas en el artículo 27 a la ley española. En cuanto nacionales franceses, los otorgantes podrían en principio celebrar un pacto sucesorio, conforme a su ley nacional. 15. En Francia (según informa <https://e-justice.europa.eu>) el pacto sucesorio (también denominado «pacto sobre sucesión futura») se admite desde enero de 2007. En virtud de él, el presunto heredero (el hijo) puede renunciar por anticipado a la totalidad o parte de su herencia en beneficio de una o varias personas, independientemente de que estas tengan o no la calidad de herederos (hermanos o hermanas o sus descendientes). La renuncia ha de realizarse mediante escritura pública y ser recibida por dos notarios. En el pacto deben designarse asimismo los beneficiarios de la herencia (requisitos de forma que de no cumplirse, conforme a la ley francesa, determina la validez del pacto). Por todo ello, a priori, el pacto no responde a la ley de la nacionalidad de la donante. 16. Conforme a la ley española –a la que conducen las restantes conexiones–, debe analizarse, previamente, si existe una norma interna de conflicto aplicable al supuesto (artículo 36.3 del Reglamento). Y la respuesta es negativa, en cuanto la norma del artículo 9, párrafo 8, apartado 2, del Código Civil, regirá solo en el ámbito de los conflictos internos, entre distintas unidades territoriales y sin elemento internacional. En este ámbito internacional, en el que se desenvuelve el supuesto planteado, será de aplicación el artículo 36.3 del Reglamento, que, como se ha indicado, a falta de norma de conflicto, toma como referencia a la unidad territorial con la que el testador las personas cuya sucesión sea objeto de un pacto sucesorio hubieran tenido un vínculo más estrecho. Vínculo que referido al momento del otorgamiento del pacto queda reflejado en la residencia habitual en la unidad territorial. Por lo tanto, a esa unidad debe venir referida la validez formal de la unidad territorial. 17. El análisis de la normativa balear, como señala la registradora, en base a la tradición y a sus antecedentes históricos exige la cualidad de balear mallorquín para su celebración. Esta consideración, como lo es, por ejemplo en el Derecho vasco la vecindad civil local vizcaína o de los términos municipales de Aramaio y Llodio y sus descendientes, en relación a la troncalidad (artículo 68 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco) actualizados –según interpretación constitucional del artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución– pero fundados en su tradición jurídica, nada tiene que ver con la conexión «vecindad civil» que es relevante, como se ha indicado, para la determinación de ciertos supuestos mixtos, en la confluencia del conflicto entre dos unidades territoriales en una sucesión internacional. 18. En el supuesto analizado, no existe norma estatal interregional aplicable sino que será directamente

el Derecho de la unidad territorial designada la que resuelva la cuestión. Es decir, no supone un problema jurídico de Derecho conflictual sino de Derecho material balear. Y conforme a éste, no es posible la celebración del pacto cuestionado cuando el disponente, futuro causante no sea mallorquín.<sup>19</sup> Por otra parte, en la escritura calificada se indica que el disponente no ha otorgado «professio iuris» en favor de su ley nacional. La «professio iuris» se limita en el Reglamento a la elección entre cualquiera de las leyes nacionales del causante en el momento de la elección o en el momento del fallecimiento. Y conforme al artículo 22.2 del Reglamento la elección deberá hacerse expresamente en forma de disposición mortis causa, o habrá de resultar de los términos de una disposición de este tipo. Podría haberse entendido –sino se negare por la donante en relación a la ley francesa, sin más declaración– que, al realizar el pacto, la disponente hizo una «professio iuris» no expresa a favor de la ley española, para el caso de ésta fuera adquirida por ella en el futuro en cualquier momento antes de su muerte (artículo 22.2). Obsérvese, en efecto que, las específicas disposiciones del artículo 50 de la Compilación balear en relación a las legítimas, –en Mallorca– podrían hacer posible la elección no expresa de ley. Mas esta elección conduciría a la ley española, nunca a una concreta ley foral, de suerte que obtenida la nacionalidad en un momento posterior por la donante o disponente, las legítimas se ajustarían a la legislación sucesoria interna que correspondiera aplicar, ya sea la balear, si fuera al obtener la nacionalidad su elección, ya otra, aplicable en tal momento, a cuyo sistema legitimario debería adaptarse en tal caso (de ser válida su celebración) la donación realizada.<sup>20</sup> Por ello, dado que no es posible elección en disposición «mortis causa» –sino es condicionada en los términos expresados–, de una de las siete normativas sucesorias que contempla el Derecho español, la unidad cuya legislación resulte aplicable vendrá necesariamente establecida por la ley española a la apertura de la sucesión. De la misma forma, las disposiciones patrimoniales realizadas en una disposición mortis causa, válida, material y formalmente, se adaptarán en su contenido a la ley que finalmente regula la sucesión (considerando 50).<sup>21</sup> Desde otra perspectiva, la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión del dominio, en los términos del artículo 50 de la Compilación balear, conforme al artículo 1, párrafo 2, apartados l) y k), de la norma europea queda fuera de la aplicación del Reglamento. Corresponde a la legislación estatal la competencia sobre toda cuestión relativa a la inscripción de derechos sobre bienes muebles o inmuebles en un Registro, incluidos los requisitos legales para la práctica de los asientos, y los efectos de la inscripción o de la omisión de inscripción de tales derechos en el mismo. Por lo tanto, el registrador calificará el título presentado conforme a la normativa española –incluso aunque conduzca a una extranjera, que resulte probada, a través de sus normas de conflicto– pues al contrario de lo que estableció la sentencia Kubicka, citada, en relación a los artículos 1, apartado 2, letras k) y l) del Reglamento, aunque la denegación de la inscripción (reconocimiento) se refiere al derecho de propiedad de un inmueble situado en dicho Estado miembro, la legislación española en este caso, sí prevé la transmisión actual por razón del pacto sucesorio debatido, si fuera válido formalmente.<sup>22</sup> Sin duda, al fallecimiento de la disponente, podría ser que, a la vista de las circunstancias entonces concurrentes, la autoridad que establezca la sucesión adapte la donación calificada a la ley sucesoria, pero este tema trasciende de la cuestión planteada.<sup>23</sup> Cabe recordar que algunas instituciones forales, por otra parte, encuentran su encaje en el artículo 30 del Reglamento. Este reconoce aquellas disposiciones especiales que, por razones de índole económica, familiar o social, afecten o impongan restricciones a la sucesión. Si bien se limita a la situación de determinados bienes o empresas utilizando un criterio real u objetivo, en base a su ubicación en el momento de la apertura de la sucesión. Por ello, no corresponde a este Centro Directivo valorar y no se prejuzga, si la exigencia de la condición de mallorquín (vecindad civil cualificada), en cuanto cualidad subjetiva basada en la tradición y antecedentes históricos, ha de considerarse o no desigualdad en el trato que reciben los ciudadanos europeos residentes en España, teniendo presente que es, además, la misma situación para un ciudadano español, distinto del mallorquín. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 24 de mayo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9472.pdf>

- R. 24-5-2019.– R.P. Almería N° 3.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR NO PUEDE TENER EN CUENTA DOCUMENTOS PRESENTADOS PARA CONDICIONAR LA CALIFICACIÓN. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 08.02.2019, con sus remisiones, y R. 10.04.2019). En este caso se presentaba un escrito en el que se solicitaba la denegación de una anotación preventiva de embargo en trámite. Ver resoluciones citadas. R. 24.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 24.06.2019).

**RESOLUCIÓN** de 24 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Almería n.º 3 a presentar una instancia privada. En el recurso interpuesto por don J. F. R. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Almería número 3, don César Alfonso Frías Román, a presentar una instancia privada. Hechos I El día 21 de diciembre de 2018 se presentó por correo certificado en el Registro de la Propiedad de Almería número 3 escrito suscrito el día 20 de diciembre de 2018 por don J. F. R. S., acompañado de copia de distintos documentos, y en el cual, tras distintas manifestaciones en él contenidas, solicitaba del registrador que «se deniegue la anotación preventiva de embargo promovida por la Diputación Provincial de Almería mediante Diligenza de Embargo de fecha 23-11-2018 en este Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería a favor del Ayuntamiento de Rioja y del Ayuntamiento de Pechina» por ser contraria a derecho y lesiva a sus intereses, y todo ello respecto de las fincas registrales números 2.424 y 4.376 del término de Gádor. II El citado escrito causó asiento en el Libro de Entrada del Registro de la Propiedad de Almería número 3, procediendo el registrador de la Propiedad a comunicar al presentante la siguiente decisión: «(...) Pues bien, en relación con el citado escrito, que no causó asiento en el Libro Diario de Operaciones, pongo en su conocimiento lo siguiente: I. Que según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (véanse Resoluciones de 11 de Mayo de 1999 y 10 de Septiembre de 2011) el asunto de referencia no puede ponerse en consideración por el Registrador en su calificación al no tener por objeto la práctica de una operación registral, sino precisamente lo contrario trata de evitarla. Y es que el Registrador en la calificación de los documentos que se presenten a inscripción no debe tomar en consideración otros documentos presentados no con el fin de obtener una determinada inscripción, sino de advertir, ilustrar o incluso condicionar o influir en la calificación de aquel. Dicho

de otro modo, en su calificación el Registrador no puede tomar en consideración informaciones extrarregistrales, sea por conocimiento directo, sea por otros documentos que si bien obran en el Registro, hayan sido aportados con fin distinto al de su inscripción. En este sentido se pueden citar, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de enero; 5 de marzo y 24 de junio de 2005; 15 de septiembre de 2016; 14 de diciembre de 2013 y la reciente de 10 de mayo de 2018. II. En cualquier caso Vd, como interesado, tiene siempre abierta la vía administrativa o jurisdiccional para impugnar la validez o nulidad del acto cuyo acceso registral considere improcedente; solicitando, en su caso, la adopción de las medidas cautelares que impidan que la inscripción o anotación tengan lugar. En este sentido los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria preveen [sic] los recursos judiciales que los interesados pueden plantear sobre la validez o nulidad de los títulos cuya inscripción se pretenda. III. Finalmente, y como interesado, sin perjuicio de lo anterior le comunico que en esta fecha no ha sido presentado en este Registro mandamiento alguno por el que se ordene la anotación preventiva de embargo de las fincas de referencia por la Diputación Provincial de Almería. Y para que conste firmo la presente en Almería a 2 de enero de 2019. El registrador (firma ilegible) Fdo: César A. Frías Román.» III Don J. F. R. S. interpuso recurso el día 1 de marzo de 2019 ante la Dirección General de los Registros y del Notariado atendiendo a los siguientes argumentos: «I. Hechos (...) II. Fundamentos de Derecho Único.—Infracción de las normas del Derecho estatal y del Derecho supranacional. Este recurso gubernativo se dirige frente a la nota de calificación de fecha 02-01-2019 y notificada en fecha 01-02-2019 del señor registrador del Registro de la Propiedad N.º3 de Almería y las Resoluciones de la Dirección de los Registros y del Notariado que en ella se citan, habiendo sido interpuesto dentro del plazo un mes legalmente establecido para ello, finalizando este plazo el próximo día 01-03-2019 (art. 326 LH), por incurrir a juicio de este recurrente en infracción y/o vulneración de lo dispuesto en los arts. 2.3 PIDCP, 13 CEDHLF, 9, 24 y 103.1 CE, 18 LH, 100 RH, 47 CDFUE y jurisprudencia del TC, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 324 y ss LH. Por escrito de fecha de Correos 20-12-2018 este recurrente puso en conocimiento del Registro de la Propiedad N.º3 de Almería que la Diputación Provincial de Almería había procedido al embargo de las fincas registrales 2424 y 4376 del Registro de la Propiedad N.º3 de Almería, por unos tributos y sanciones que se encontraban prescritos al haber transcurrido el plazo de 4 años del cual dispone la Administración para reclamar las deudas tributarias, conforme a lo dispuesto en los arts. 66 y ss de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y jurisprudencia del Tribunal Supremo recogida en las SSTS de 27 de enero de 2012, RC. 23/2010, Sala 3.ª, FJ-1; de 9 de enero de 2014, RC. 3093/2012, Sala 3.ª, FJ-1 y jurisprudencia del Tribunal Constitucional recogida en el ATC 346/2006, de 9 de octubre, FJ-2, entre muchísimas otras resoluciones judiciales. Por Resolución de fecha 02-01-2019 del señor registrador del Registro de la propiedad N.º3 de Almería, se puso en conocimiento de este recurrente que se había recibido el anterior escrito y que el señor registrador en su calificación de documentos no puede tomar en consideración informaciones extrarregistrales, sea por conocimiento directo, sea por otros documentos que si bien obran en el Registro o hayan sido aportados con un fin distinto al de su inscripción, citando de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11-05-1999, 10-09-2011, 02-01-2005, 05-03-2005, 24-06-2005, 15-09-2016, 14-12-2013 y la reciente de 10-05-2018 que en este mismo sentido se pronuncian. Debiéndose tener en cuenta, por otro lado y en un sentido absolutamente contrapuesto a la anterior doctrina, que el señor registrador es competente para calificar la adecuación de la legalidad, basándose en los principios constitucionales que le llevan a firmar la supeditación de la inscripción de las resoluciones administrativas o judiciales a la previa comprobación de que en el procedimiento en el que se dictan esas resoluciones que afectan a los títulos registrales, se haya tenido en cuenta la intervención prevista en la Ley, con el fin de evitar la indefensión de los titulares de los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad o la arbitrariedad de los poderes públicos (arts. 9.3, 24 y 103.1 CE), conforme a lo dispuesto en los arts. 18 LH y 100 RH y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26-01-2004, 23-07-2011, 05-07-2013, 11-10-2013, 29-10-2013 y 13-02-2014 que se pronuncian en este otro sentido. La Resolución del Sr. Registrador impugnada y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado recogida en las Resoluciones de fecha 11-05-1999, 10-09-2011, 02-01-2005, 05-03-2005, 24-06-2005, 15-09-2016, 14-12-2013 y 10-05-2018, que en la misma se cita, deben ser impugnadas, por cuanto consideramos que son contrarias a derecho y lesivas al interés general, al impedir a los ciudadanos poder denunciar ante el registrador las vulneraciones que hayan sufrido en el procedimiento administrativo o judicial del cual surjan las resoluciones que deben ser inscritas en el Registro de la Propiedad, así como que impide al Registrador de la Propiedad poder comprobar por sus propios medios la legalidad de estas resoluciones, lo cual consideramos que es absolutamente contrario principalmente a lo dispuesto en los citados arts. 2.3 PIDCP, 13 CEDHLF, 9, 24 y 103.1 CE, 18 LH, 100 RH, 47 CDFUE, jurisprudencia del Tribunal Constitucional y a las otras Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26-01-2004, 23-07-2011, 05-07-2013, 11-10-2013, 29-10-2013 y 13-02-2014 que se pronuncian en un sentido absolutamente contrapuesto, puesto que obligan al registrador a comprobar la legalidad de las resoluciones que deben acceder al Registro de la Propiedad antes de proceder a su inscripción, pudiéndose denegar la inscripción de las mismas si se han vulnerado derechos constitucionales o infringido el principio de legalidad. El art. 2.3 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos dispone: "3. Cada uno de los Estados Partes en el presente Pacto se compromete a garantizar que: a) Toda persona cuyos derechos o libertades reconocidos en el presente Pacto hayan sido violados podrá interponer un recurso efectivo, aun cuando tal violación hubiera sido cometida por personas que actuaban en ejercicio de sus funciones oficiales; b) La autoridad competente, judicial, administrativa o legislativa, o cualquiera otra autoridad competente prevista por el sistema legal del Estado, decidirá sobre los derechos de toda persona que interponga tal recurso, y desarrollará las posibilidades de recurso judicial; c) Las autoridades competentes cumplirán toda decisión en que se haya estimado procedente el recurso." El art. 13 del Convenio Europeo de Derechos Humanos y Libertades Fundamentales dispone: "Toda persona cuyos derechos y libertades reconocidos en el presente Convenio hayan sido violados tiene derecho a la concesión de un recurso efectivo ante una instancia nacional, incluso cuando la violación haya sido cometida por personas que actúen en el ejercicio de sus funciones oficiales." El art. 9 de la Constitución Española dispone: "1. Los ciudadanos y los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico. 2. Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social. 3. La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos. El art. 24 de la Constitución Española dispone: "1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún

caso, pueda producirse indefensión. 2. Asimismo, todos tienen derecho al Juez ordinario predeterminado por la ley, a la defensa y a la asistencia de letrado, a ser informados de la acusación formulada contra ellos, a un proceso público sin dilaciones indebidas y con todas las garantías, a utilizar los medios de prueba pertinentes para su defensa, a no declarar contra sí mismos, a no confesarse culpables y a la presunción de inocencia. (...)." El art. 103.1 de la Constitución Española dispone: "1. La Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho." El art. 18 de la Ley Hipotecaria dispone: "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro." El art. 100 del Reglamento Hipotecario dispone: "La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro." Por todas las anteriores, citaremos de La Resolución de fecha 15-09-2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado que dispone en su fundamento jurídico quinto.-"A la misma conclusión se llega por la aplicación de la reiterada doctrina de este Centro Directivo según la cual en aras de la independencia del registrador a la hora de emitir la calificación, es improcedente que se tomen en cuenta meros escritos que denuncien situaciones anormales de posibles títulos inscribibles, al igual que no pueden tenerse en cuenta hechos o situaciones de las que el registrador pueda tener un conocimiento personal. En este sentido se advierte del limitado alcance que ha de darse a los documentos cuya presentación en los registros se pretenda para obtener o lograr la práctica de un asiento sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro documento presentado y que no deben interferir en esta, pues sus autores o remitentes tienen abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideren improcedente o solicitar la adopción de medidas cautelares que impidan que el mismo llegue a tener lugar, con la posibilidad, a fin de enervar los efectos que pudieran derivarse de la publicidad registral o incluso de conseguir un cierre registral, de obtener una resolución que ordene oportunamente la anotación de la demanda o la prohibición de disponer." Por todas las anteriores en un sentido contrapuesto a lo anterior, citaremos de La Resolución de fecha 13-02-2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado que dispone en su fundamento jurídico segundo.-"En cuanto a la competencia del registrador para calificar la suficiencia en cuanto al precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus Resoluciones firmes (cfr. artículo 118 Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales." Bien, de las diferentes doctrinas de la Dirección General de los Registros y del Notariado examinadas se desprende con meridiana claridad que, por un lado, el Registrador es competente conforme a lo dispuesto en los arts. 18 LH y 100 RH y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26-01-2004, 23-07-2011, 05-07-2013, 11-10-2013, 29-10-2013 y 13-02-2014 para calificar la adecuación de la legalidad, basándose en los principios constitucionales que le llevan a firmar la supeditación de la inscripción de las resoluciones administrativas o judiciales a la previa comprobación de que en el procedimiento en el que se dictan estas resoluciones que afectan a los títulos registrales, se haya tenido en cuenta la intervención prevista en la Ley, con el fin de evitar que los interesados sufran la misma indefensión en el Registro que en el procedimiento administrativo o judicial previo, así como evitar también la arbitrariedad de los poderes públicos (arts. 9.3 y 24 CE), debiendo denegar la inscripción de cualquier resolución administrativa o judicial que sea contraria a derecho. Pero, por otro lado, y en contraposición a la anterior doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se alzan las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11-05-1999, 10-09-2011, 02-01-2005, 05-03-2005, 24-06-2005, 15-09-2016, 14-12-2013 y 10-05-2018 que impiden a los interesados poder denunciar ante el Registrador cualquier vulneración que hayan sufrido en el procedimiento administrativo o judicial que les haya provocado indefensión, así como que el Registrador pueda llevar a cabo averiguaciones sobre la legalidad de estas resoluciones administrativas o judiciales antes de proceder a su inscripción o denegar la misma. Dicho en otras palabras, el Registrador está obligado, en virtud de lo dispuesto en los citados arts. 18 LH y 100 RH a comprobar que en el procedimiento administrativo y judicial no se hayan vulnerado los derechos constitucionales del titular del bien inmueble inscrito, con el fin de evitar que si este ha sufrido indefensión procesal, no sufra esta misma indefensión en el Registro, debiendo denegar incluso la inscripción en el Registro de las resoluciones administrativas o judiciales que sean contrarias a derecho. Pero, si [sic] embargo, el registrador no puede efectuar ninguna comprobación al respecto, ni tampoco el interesado puede denunciar ante el registrador si ha sufrido algún tipo de indefensión. En definitiva, consideramos que la doctrina recogida en las citadas Resoluciones de fecha 11-05-1999, 10-09-2011, 02-01-2005, 05-03-2005, 24-06-2005, 15-09-2016, 14-12-2013 y 10-05-2018 son absolutamente contrarias a la otra doctrina recogida en las citadas Resoluciones de fecha 26-01-2004, 23-07-2011, 05-07-2013, 11-10-2013, 29-10-2013 y 13-02-2014 y a los citados arts. 2.3 PIDCP, 13 CEDHLE, 9, 24 y 103.1 CE, 18 LH, 100 RH, 47 CDFUE y jurisprudencia del Tribunal Constitucional, puesto que la primera de estas doctrinas desapodera tanto a los ciudadanos de poder denunciar cualquier vulneración que hayan sufrido en el procedimiento administrativo o judicial que les haya provocado indefensión y del cual surjan estas resoluciones que van a ser inscritas en el Registro, ante el registrador, así como que también desapodera al registrador de poder llevar a cabo las averiguaciones que sean pertinentes con el fin de comprobar que estas resoluciones administrativas o judiciales sean ajustadas a derecho, antes de proceder a su inscripción, vulnerándose por la primera doctrina el derecho a la defensa puesto que causa una doble indefensión, además de contrariarse el principio de legalidad recogido en los citados arts. 9.3 y 24 CE y jurisprudencia del Tribunal Constitucional que en

este sentido se pronuncia (SSTC 13/2000, de 17 de enero, FJ-2; 191/2002, de 28 de octubre, FJ-4; 47/2003, de 3 de marzo, FJ-2; 130/2003, de 30 de junio, FJ-2; y 141/2005, de 6 de junio, FJ-2; y ATC 86/2011, de 9 de junio, FFJJ- 2 y 3, entre muchísimas otras). En resumidas cuentas, entendemos que la Resolución impugnada y la citada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado recogida en las Resoluciones de fecha 11-05-1999, 10-09-2011, 02-01-2005, 05-03-2005, 24-06-2005, 15-09-2016, 14-12-2013 y 10-05-2018 deben ser declaradas contrarias a derecho y lesivas al interés general, debiéndose proceder a su inaplicación y a un cambio en el criterio de esta doctrina por este Centro Directivo y por todos los Registradores nacionales. A los anteriores Fundamentos de Derecho son de aplicación los siguientes III - Fundamentos jurídicos procesales I.-Jurisdicción y competencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado,- Tiene jurisdicción y es competente la Dirección General de los Registros y del Notariado para conocer y resolver este Recurso gubernativo, por cuanto el mismo se ha interpuesto contra una nota de calificación emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad N.<sup>o</sup>3 de Almería, de conformidad con lo dispuesto en el art. 327 LH. II.-Legitimación activa y capacidad.-Esta parte recurrente está activamente legitimada y capacitada para promover el presente recurso gubernativo al haber resultado la calificación impugnada desfavorable a sus pretensiones, encontrándose en una situación jurídico-material identificable con un interés en sentido propio, cualificado y específico al ser el titular de los bienes inmuebles que han sido objeto de la nota de calificación y la doctrina que ahora se impugna, de conformidad con lo dispuesto en el art. 325 LH (SSTC 84/2000, de 27 de marzo, FJ-1; 298/2006, de 23 de octubre, FJ-4; 208/2009, de 26 de noviembre, FJ-2; 57/2014, de 5 de mayo, FJ-3; 169/2014, de 22 de octubre, FJ-2; 208/2015, de 5 de octubre, FJ-2; 154/2016, de 22 de septiembre, FJ-2; 131/2017, de 13 de noviembre, FJ-2). III.-Medios de prueba. Práctica de la prueba y documentos aportados.-Los medios de prueba de los que pretende valerse esta parte recurrente, son los consistentes en la documental que obra en el expediente de origen, de los cuales se interesa su revisión y toda la doctrina y jurisprudencia citada en el cuerpo de este escrito, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 217.2, 281.4, 299 y 319 LEC y 327 LH (STS 792/2009, de 16 de diciembre, RC. 2114/2005, Sala 1.<sup>a</sup>, FJ-2 con cita de las SSTC 21 de diciembre de 2006, de 04 de junio de 2008 y de 08 de julio de 2009). IV.-Procedimiento.-Trámítense este Recurso gubernativo conforme a lo dispuesto en los arts. 326 y 327 LH. V.-Subsanación.-Esta parte actora manifiesta su voluntad de que en caso de que se produjese cualquier defecto de carácter subsanable, sea tenido en cuenta por la Dirección General de los Registros y del Notariado a los efectos de proceder a su subsanación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 325 LH. VI.-Recursos.-Es voluntad expresa de esta parte recurrente, llegar a conseguir la plena satisfacción de sus legítimos intereses si es necesario, hasta agotar el eventual sistema de los recursos ordinarios y extraordinarios, incluidas las instancias supranacionales, hasta conseguir una resolución administrativa o judicial motivada firme que se corresponda con lo solicitado y que sea conforme a Derecho, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 18.1 LOPJ, 34 y 35 CEDHLF, 118 CE, 258-267 TFUE y 328 LH. VII.-Presupuestos de admisión del recurso gubernativo.-Este Recurso gubernativo cumple con todos los presupuestos legales y procesales exigidos para su admisión por los arts. 324 a 327 LH, como a continuación acreditaremos. VII.I.-Art. 324 LH. Resoluciones recurribles mediante el recurso gubernativo.-Este Recurso gubernativo se dirige frente a una nota de calificación negativa emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad N.<sup>o</sup>3 de Almería y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que en ella se cita, siendo esta Dirección General de los Registros y del Notariado el órgano administrativo competente para la resolución de este Recurso gubernativo al tratarse de una nota de calificación emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 324 LH. VII.II.-Art. 326 LH. de la interposición y objeto del recurso gubernativo.-Este recurso gubernativo recae exclusivamente sobre cuestiones que se relacionan de forma directa e inmediata con la nota de calificación del Sr. Registrador, tal y como ha quedado perfectamente acreditado en el cuerpo de este escrito, se ha interpuesto el Recurso gubernativo ante el Sr. Registrador que ha dictado la nota de calificación impugnada de fecha 02-01-2019, y notificada en fecha 01-02-2019 la cual se impugna dentro del plazo de un mes contado desde el día siguiente de la notificación de la misma, finalizando este plazo de un mes el próximo día 01-03-2019 (art. 326 LH). En este Recurso gubernativo se ha expresado en el encabezado del mismo y en su parte in fine el Registro de la Propiedad ante el que se presenta el Recurso gubernativo, siendo éste el Registro de la Propiedad N.<sup>o</sup>3 de Almería y el órgano administrativo al que se dirige el Recurso para su conocimiento y resolución, que es la Dirección General de los Registros y del Notariado (art. 326.a) LH). Se ha indicado en la cabecera superior de la página primera de este recurso gubernativo el nombre, apellidos, dirección, número de documento nacional de identidad y demás datos del recurrente (art. 326.b) LH). La calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho que son de aplicación exponiéndose con total claridad los motivos en los que se basa el recurso gubernativo y acompañándose copia de la misma (...) (arts. 326.c) y 327 LH). Indicándose además el lugar, la fecha y la firma del recurrente y el domicilio a efecto de notificaciones (art. 326.d) LH).» IV El registrador de la Propiedad de Almería número 3, don César Alfonso Frías Román, emitió informe en el que aclaró que, en su opinión, no procedía tramitar un recurso porque este solo es viable frente a calificaciones desfavorables de documentos presentados a inscripción, pero no frente a la comunicación que él había hecho respecto del escrito presentado por el recurrente. Y, sobre la base de este criterio, formó el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18, 66, 258.4 y 323 de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 13 de noviembre de 2001, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de enero y 2 de marzo de 2005, 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo de 2012, 20 de noviembre de 2013, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 15 de septiembre de 2016 y 14 de marzo y 10 de abril de 2019. 1. El ahora recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de Almería número 3 un escrito en el que solicita, atendiendo a una serie de datos y documentos que acompaña, que «se deniegue la anotación preventiva de embargo promovida por la Diputación Provincial de Almería mediante Diligencia de Embargo de fecha 23-11-2018 en este Registro de la Propiedad N.<sup>o</sup> 3 de Almería a favor del Ayuntamiento de Rioja y del Ayuntamiento de Pechina por ser contraria a derecho y lesiva a mis intereses y al interés público y general». El registrador da entrada al referido escrito, sin practicar asiento de presentación, y remite al presentante una comunicación en la que le aclara que el asunto de referencia no puede tenerse en consideración por el registrador en su calificación al no tener por objeto la práctica de una operación registral, sino precisamente lo contrario, trata de evitarla. Y es que el registrador en la calificación de los documentos que se presenten a inscripción no debe tomar en consideración otros documentos presentados no con el fin de obtener una determinada inscripción, sino de advertir, ilustrar o incluso condicionar o influir en la calificación de aquel. Por otro lado, en el preceptivo informe que el registrador emite para la tramitación de este expediente, hace constar que, según su criterio, no procede la admisión del recurso porque este solo está previsto frente a una calificación negativa del registrador, y, en este caso, se trata de

una pretensión de la parte recurrente de condicionar la futura calificación registral de determinados mandamientos de embargo administrativo. 2. Ha de comenzarse por analizar la objeción que el registrador plantea en su informe sobre la admisibilidad del recurso. Es cierto que la doctrina de este Centro Directivo ha señalado en numerosas ocasiones, con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente. Pero también ha manifestado repetidas veces esta Dirección General que frente a la negativa a practicar un asiento de presentación ha habido en nuestra legislación hipotecaria diferentes tipos de posibles vías de reacción a lo largo de la historia. En la primera redacción del Reglamento Hipotecario, el artículo 416 estableció que, ante la negativa a extender el asiento de presentación, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. Con posterioridad, la Ley 24/2001 previó en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia. Pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa. No obstante, este Centro Directivo ha entendido (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. 3. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea indudablemente de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario, lo que concuerda también con el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante ese supuesto, ya que se trata de una instancia privada cuya finalidad no es provocar asiento registral alguno, sino cominar al registrador a que deniegue la práctica de determinadas anotaciones de embargo cuya práctica supuestamente ha acordado la Diputación Provincial de Almería. Por ello ha de considerarse acertada la decisión del registrador de no practicar asiento de presentación. 4. A la misma conclusión se llega por aplicación de la reiterada doctrina de este Centro Directivo según la cual en aras de la independencia del registrador a la hora de emitir la calificación, es improcedente que se tomen en cuenta meros escritos que denuncien situaciones anormales de posibles títulos inscribibles, al igual que no pueden tenerse en cuenta hechos o situaciones de las que el registrador pueda tener un conocimiento personal. En este sentido se advierte del limitado alcance que ha de darse a los documentos cuya presentación en los registros se pretenda no para obtener o lograr la práctica de un asiento sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro documento presentado y que no deben interferir en ésta, pues sus autores o remitentes tienen abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideran improcedente o solicitar la adopción de medidas cautelares que impidan que el mismo llegue a tener lugar, con la posibilidad, a fin de enervar los efectos que pudieran derivarse de la publicidad registral o incluso de conseguir un cierre registral, de obtener una resolución que ordene oportunamente la anotación de la demanda o la prohibición de disponer. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 24 de mayo de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9473.pdf>

- R. 24-5-2019.- R.P. Madrid N° 44.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019. R. 24.05.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Madrid-44) (BOE 24.06.2019).

**RESOLUCIÓN** de 24 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 44, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. En el recurso interpuesto por don G. E. M., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 44, don Juan Ignacio de los Mozos Touya, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. Hechos I Mediante certificación administrativa, de fecha 12 de diciembre de 2018, expedida por la jefa de la Delegación Regional Adjunta de Recaudación de Madrid de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se acreditó el acuerdo dictado por dicha Delegación por el que se aprobaba la adjudicación directa de determinada finca, objeto de un procedimiento administrativo de enajenación, tras quedar desierto la previa subasta. II Presentada el día 17 de diciembre de 2018 la citada certificación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 44, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día 17/12/2018, bajo el asiento número 260, del tomo 77 del Libro Diario y número de entrada 4565, que corresponde al documento expedido el 12/12/2018 por la Agencia Tributaria Delegación Especial de Madrid subasta número S2018R2886001047, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: En la certificación que arriba se indica, se afirma que: «Declarada desierto la subasta en primera y segunda licitación, se abrió el trámite de enajenación mediante adjudicación directa (...).» A continuación se certifica que: «(...) de conformidad con lo

dispuesto en la letra b) del artículo 107.4 del Reglamento General de Recaudación, no existía precio mínimo». Hay que tener en cuenta que la regulación legal ha sido afectada por la Reforma del Reglamento General de Recaudación operada por el R.D. 1071/2017 de 29 de diciembre, que entró en vigor el día 1 de enero de 2.018 (Disp. final única), salvo lo relativo a las subastas a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del B.O.E., conforme a la Disposición Transitoria Cuarta del Reglamento introducida por el Real Decreto. Por otro lado, en la instancia en la que se hace constar la situación arrendaticia de la finca, se hace referencia a un poder especial autorizado por el Notario de Leganés, don Francisco Javier Trillo Garrigues, el 25 de marzo de 2.015.– Fundamentos de Derecho: 1. En cuanto al procedimiento aplicable, si tenemos en cuenta lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento General de Recaudación «las actuaciones de enajenación se regirán por la normativa vigente antes de la entrada en vigor (...) (de la Reforma de 29 de diciembre) cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta se haya producido antes de la entrada en vigor de este Reglamento» (de la modificación, en este caso). Si ello hubiera sido así, no habría nada que objetar al procedimiento seguido (arts. 18 de la L.H., 99 del R.H., en relación con 104.4, p.<sup>o</sup> 6.<sup>o</sup>, 107.1.a) y c), 107.4.b) del Rto. G. de Recaudación). Ahora bien, en caso contrario, la regulación en cuanto a la enajenación por adjudicación directa, ha sido sustancialmente modificada por el R.D. citado y en particular, como se dirá a continuación, por lo que se refiere al precio mínimo en la adjudicación directa. En consecuencia, si no se hubiera dictado el acuerdo de enajenación por subasta con anterioridad al 1 de enero de 2018, no se habría respetado la nueva regulación, porque, si bien la enajenación a través del Portal de Subastas de la Agencia del B.O.E. no entró en vigor hasta el 1 de septiembre de 2.018, no ocurrió lo mismo con relación a los trámites esenciales relativos a la adjudicación directa entre los que se incluye, sin lugar a dudas, la valoración o precio mínimo para iniciar el procedimiento de adjudicación directa (arts. 18 L.H., 99 Rto. en relación con el art. 107.5 Rto. de Rec. nuevamente redactado). 2. Según la certificación no existió precio mínimo de adjudicación conforme a la letra b) del n.<sup>o</sup> 4 del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación. Lo que ocurre es que ese artículo ha sido objeto de nueva redacción por el R. Dto. de 29 de diciembre de 2.017 que entró en vigor el día 1 de enero de 2.018 (antes de la celebración de la subasta y subsiguientes adjudicación directa) y, conforme a la nueva redacción, es exigible en el procedimiento de ejecución directa que el precio mínimo sea el de mercado. En dicho artículo, efectivamente, se dispone en su número 5: «5. El precio mínimo de adjudicación será: a) Cuando los bienes hayan sido objeto de concurso, el tipo del concurso, b) En los demás supuestos, los bienes se valorarán con referencia a precios de mercado. Si las ofertas no alcanzan los valores señalados, los bienes podrán adjudicarse sin precio mínimo.». De la redacción de este número 5 se puede colegir que no tratándose de un supuesto de concurso previo, en cuyo caso el precio mínimo será el del concurso, «en los demás supuestos» se valorarán a precios de mercado, es decir, cuando por ejemplo hubiera habido una subasta previa sin licitadores, como es el caso, y sólo cuando las ofertas no alcancaran los valores de mercado podrán adjudicarse sin precio mínimo. Podría decirse que eso es lo que ha ocurrido al no presentarse licitadores en la subasta. Pero tal argumentación es errónea porque la nueva redacción lo que exige es que «en los demás supuestos» que no sean el del concurso (como el de la adjudicación directa) tiene que haber un precio mínimo y sólo cuando no haya habido ofertas en el procedimiento de que se trate podrá adjudicarse sin precio mínimo (art. 3.1 C.Civ.). La cuestión dista de ser irrelevante, ya que en el año 2.013, en un momento de valores de mercado más bajos que los actuales, se tasó en 62.435'33 euros, para el procedimiento de subasta se tasó en 54.900 euros, y, finalmente, ha sido adjudicada en 27.555 euros. 3. Finalmente, sería necesario que se acompañara el poder arriba indicado, de conformidad con el artículo 1259 del C.C.– En su virtud, se deniega la práctica de la inscripción solicitada, mientras no se acredite que las actuaciones de enajenación y en concreto el acuerdo de enajenación por subasta, fue anterior al 1 de enero de 2.018, fecha de la entrada en vigor de la Reforma del Reglamento General de Recaudación o, en otro caso, se subsane el procedimiento de adjudicación directa por haberse seguido sin precio mínimo cuando debió iniciarse por un valor fijado con referencia a precios de mercado. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...). Madrid, veinticinco de enero del año dos mil diecinueve El registrador de la propiedad (firma ilegible), Fdo: José Ignacio de los Mozos Touya». III Contra la anterior nota de calificación, don G. E. M., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 28 de febrero de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «Fundamentos de Derecho: I El recurso se interpone al amparo de los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Está legitimada la AEAT para interponerlo, conforme al artículo 325.a) y c) LH, al estar directamente interesada la AEAT en asegurar los efectos de la inscripción pretendida, y ser la autoridad de la que proviene el título calificado. El recurso se interpone dentro del plazo de un mes establecido para ello, teniendo en cuenta que la notificación de la calificación tuvo lugar el 31 de enero de 2019. II La calificación emitida deniega la inscripción de un acta de adjudicación directa, recaída en el expediente S2018R2886001047, lote 03, de la Dependencia Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Madrid (asiento de presentación 260 del Diario 77). El Registrador considera que no es posible la práctica de la inscripción solicitada por haber utilizado la AEAT un procedimiento de enajenación forzosa, el de adjudicación directa, que considera derogado para el supuesto de hecho calificado. Fundamenta su decisión en el tenor de las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta del Reglamento General de Recaudación (Real Decreto 939/2005, de 25 de julio, en adelante RGR), así como en el artículo 107 y concordantes del mismo, modificados por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otros aspectos, suprime la posibilidad de acudir al procedimiento de adjudicación directa en caso de que quede desierta la subasta en segunda licitación. III 1. El primer motivo del presente recurso se fundamenta en el exceso de la calificación registral, con vulneración de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y 99 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) que regulan la calificación registral como medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, en concreto, en relación con la calificación de documentos administrativos. Así, el artículo 18 LH dispone que «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.» Por su parte, para el caso de los documentos administrativos, el artículo 99 RH indica que «La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a su congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la: relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.» El registrador ampara su calificación en el artículo 99 RH, que permite examinar que la resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido, y por tanto, los trámites e incidencias esenciales del mismo, aunque sin desarrollar más esta cuestión. Entendemos, por el contrario, que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que el registrador realiza una interpretación del artículo 99 RH incorrecta, vulneradora del principio de legalidad al

rebasar el contenido del principio de calificación tal y como se deduce del artículo 18 de la Ley. 2. En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos el registrador goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. Así, como ha señalado reiteradamente la DGRN, conforme al artículo 99 RH puede revisar la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase del expediente seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro, pero ello es así «con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal.» (Resolución de 25 de abril de 2018). En consonancia, la calificación de la «congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido» implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate, y no una distinta) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento, y, en particular, la audiencia del titular registral. En el presente caso, se cumplen estos requisitos, ya que el acta de adjudicación se ha dictado en el seno de un procedimiento de recaudación, siguiendo el procedimiento de apremio, y, en particular, los trámites de la enajenación por adjudicación directa, por lo que es absolutamente coherente con el procedimiento seguido. Asimismo, la adjudicación se ha acordado después de haber agotado el procedimiento de subasta, y habiendo cumplido los trámites esenciales de todo el procedimiento de recaudación en periodo ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. No vamos a entrar a especificar todos estos trámites y su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el respeto de los trámites del procedimiento de enajenación (tanto de la subasta como de la posterior adjudicación directa) no ha sido discutido por el registrador en su nota, siendo el único motivo de la calificación negativa el haber utilizado, supuestamente, un procedimiento incorrecto, lo que no caso supone ningún examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido. 3. Al respecto, aun no siendo una cuestión muy frecuente, es reiterada y pacífica la doctrina del centro directivo que recuerda que el examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y el respeto de los trámites esenciales de éste no puede suponer, en ningún caso, una valoración del procedimiento seguido por la Administración, siendo esto lo que precisamente se realiza en la nota impugnada, en la que el registrador deniega la inscripción solicitada considerando (en nuestra opinión erróneamente, en lo que abundaremos posteriormente) que desde el 1 de enero de 2018 no se puede acudir al procedimiento de adjudicación directa sino a una nueva subasta o bien a la adjudicación de los bienes a la Hacienda Pública, lo que supone, en suma, una valoración de la elección del procedimiento administrativo aplicable. Así, en la Resolución de 13 de marzo de 2007 (reiterada en otras posteriores, como la de 27 de octubre de 2007), la DGRN señaló (el resaltado es nuestro): «2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. art. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un trámite esencial susceptible de calificación por el registrador en cuanto a la observancia de los requisitos legales precisos para su elección (cfr. por todas Resoluciones de 31 de julio de 2001 y 31 de marzo de 2005). Ahora bien, que el registrador pueda calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste, no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. En ese sentido, por congruencia debe entenderse si el documento administrativo de cuya inscripción se trata es coherente con el procedimiento seguido por la Administración Pública para su producción. Sería, a título de mero ejemplo, incoherente que una Administración Pública revisara un acto administrativo a través de un procedimiento de contratación pública y que se pretendiera la inscripción de aquel documento. En tal caso, es obvio que el registrador ha de calificar negativamente tal documento administrativo porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, el registrador, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el art. 62.1.e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública 'ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido'. Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite no se cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que el registrador pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador; es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública; y, obvio es decirlo, el registrador no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so capa de convertirle en juez.» En el mismo sentido incide la más reciente Resolución de 29 de julio de 2016, que abiertamente secunda la tesis que venimos defendiendo, al transcribir textualmente la

doctrina citada, y concluir que no puede mantenerse la existencia de defecto esencial ostensible en la resolución administrativa que ampara las operaciones contenidas en el documento calificado, en un supuesto de calificación de una licencia de segregación en la que como consecuencia de la misma la parcela originaria, ocupante por una edificación, resultaba disconforme con los usos e intensidades edificatorios permitidos por la ordenación urbanística en vigor, quedando en situación equiparada al régimen fuera de ordenación. Y ello por el hecho clave de que «el titular registral tiene pleno conocimiento de la situación de fuera de ordenación». 4. Así pues, el registrador debe revisar la resolución administrativa a fin de evitar la omisión del titular registral en el procedimiento administrativo, habida cuenta de los efectos que se derivan de la inscripción (art. 38 LH), pero lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de legalidad administrativa (en este sentido, el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que «Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa») y el principio de autotutela declarativa, en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la propia legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados, mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo (Título V de la Ley 39/2015 y art. 106 CE). Juicio de legalidad que está realizando el registrador en su nota, en la que de facto, se viene a declarar la nulidad de pleno de derecho (por supuesta omisión total del procedimiento legalmente establecido, ex art. 47.1.e) de la Ley 39/2015), cuando, es evidente, no ha existido ninguna omisión total, palmaria y ostensible del procedimiento administrativo, en los términos exigidos por la DGRN para poder fundamentar una calificación negativa y por la jurisprudencia contencioso-administrativa para poder declarar la nulidad radical, sino que solamente existe una discrepancia del procedimiento aplicable, basada en una discutible interpretación de una disposición, no ya de derecho sustantivo, sino de derecho transitorio, cuestión que analizaremos en el siguiente motivo del recurso. Como decíamos, no es esta una cuestión que genere gran controversia, como lo demuestra la escasa jurisprudencia existente al respecto. No obstante, la poca existente viene a ratificar la doctrina expuesta en el sentido de que la calificación registral no permite examinar la legalidad de las normas materiales aplicadas por la autoridad emisora del documento, ni la interpretación realizada por ésta. Al respecto podemos citar, por su similitud y reciente fecha, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 30 de octubre de 2018, en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la DGRN. En dicho pleito se discutía, de forma similar al presente caso, sobre la interpretación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil realizada por el Letrado de Administración de Justicia, y la posibilidad subsiguiente de inscribir el Decreto de adjudicación dictado por el mismo. Pues bien, ante este similar supuesto, la Audiencia Provincial declaró que «es pues el Secretario o LAJ la autoridad competente para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente Decreto, que el Registrador de la Propiedad calificará pero no puede revisar ni forzar su revisión», añadiendo la «incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación», puesto que «la competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto sean admisibles (...), todo ello «incluso si compartiríamos la muy razonable interpretación (...) que hace la DGRN». 5. Queremos concluir este fundamento señalando que, aun aceptado a efectos meramente dialécticos que ya no se pudiera acudir tras una subasta desierta al procedimiento de adjudicación directa, en modo alguno puede considerarse que su uso suponga una omisión total del procedimiento establecido generador de nulidad de pleno derecho. Para empezar, porque precisamente se ha seguido un procedimiento concreto, con respecto de todos sus trámites, esenciales y accesorios. Pero fundamentalmente, porque no se ha usado un procedimiento derogado para el supuesto de hecho concreto, como erróneamente concluye el registrador en su nota: es decir, aun cuando no se pueda acudir a la adjudicación directa por quedar desierta la subasta, se podría acudir a la misma en los supuestos del artículo 107 del RGR, y en lo que atañe al presente expediente, en los supuestos del apartado 1.b) y c) («por razones de urgencia justificadas en el expediente», o «en otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente»). En suma, existen también otros supuestos en los que se sigue pudiendo acudir a este procedimiento, siendo absolutamente falso que esté derogado, por lo que no pudiendo el registrador calificar si la Administración ha optado correctamente o no por el mismo y si ha motivado adecuadamente su elección, sino solamente si se han respetado sus trámites esenciales, fundamentalmente la audiencia al titular registral para comprobar que ha tenido ocasión de hacer valer esos supuestos defectos. En este sentido, tampoco puede considerarse que la discrepancia con el precio mínimo establecido constituya un trámite esencial del procedimiento. Aduce el registrador en su nota que en la redacción vigente se establece un precio mínimo en las actuales adjudicaciones directas, constituido bien por el tipo de concurso o bien en una valoración con referencia a precios de mercado, cuestión que considera esencial por cuanto que con anterioridad no habría precio mínimo de adjudicación. No obstante, esta afirmación es ciertamente imprecisa, ya que en la redacción anterior existía igualmente un trámite consistente en la fijación del precio mínimo de la adjudicación directa (art. 107.4 RGR), permitiéndose, no obstante, su adjudicación sin precio mínimo en el supuesto presente, al haberse celebrado dos licitaciones previas, lo cual no significa que el bien se tenga que adjudicar necesariamente al oferente, siendo una facultad discrecional del órgano de recaudación (107.5 RGR). Queremos decir con ello que por supuesto que se han respetado los trámites e incidencias esenciales del procedimiento de enajenación, como es la fijación del tipo de subasta, su anuncio, y la celebración de dos subastas, todo ello con conocimiento del deudor embargado, por lo que la calificación negativa no discrepa de una incidencia esencial del procedimiento seguido, sino del procedimiento en sí, con su entera configuración en su redacción anterior, que permitía acudir a la adjudicación directa sin precio mínimo en caso de desarrollarse dos subastas desiertas. Por otro lado, tampoco puede considerarse que el precio de adjudicación pueda considerarse como una incidencia esencial del procedimiento, sino un aspecto de legalidad ordinaria que escapa al control del registrador, tanto en el presente procedimiento como en cualquiera que se inicie desde la entrada en vigor de la reforma. En efecto, el registrador no puede denegar la inscripción considerando, como hace en la nota recurrida, que como el precio de subasta en 2013 era superior al precio de adjudicación en 2018, y los valores de mercado eran más bajos que los actuales, entonces no se ha respetado el precio mínimo constituido por el valor de mercado, por cuanto carece de los conocimientos periciales para hacer tal valoración, y desconoce si en la AEAT se ha considerado que el precio de adjudicación respeta ese valor de mercado, lo que puede haber ocurrido sin que se haga constar en la

certificación, por cuanto que no es un trámite esencial del procedimiento. En todo caso, repetimos, es una cuestión de legalidad ordinaria, que ni siquiera ha alegado el deudor a través de los recursos que la Ley General Tributaria pone a su alcance, por lo que no puede denegarse la inscripción en base a los mismos, convirtiéndose el Registrador en revisor de la legalidad administrativa, actuando además de oficio en este sentido. IV 1. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimamos que la interpretación realizada por el registrador de la normativa transitoria tampoco es acertada, siendo válida la actuación de la Agencia Tributaria. En esencia, se fundamenta la calificación en que a la luz de las Disposiciones Transitorias tercera y cuarta del RGR, desde el 1 de enero de 2018, una vez quede desierta la segunda subasta no es posible acordar la adjudicación directa de la finca, sino que lo único posible era proponer la adjudicación a la propia Hacienda Pública, o bien, comenzar un nuevo procedimiento de enajenación por subasta. Llega a esta conclusión el registrador en base a una interpretación tanto literal como teleológica. En base a la primera, considera que la DT 4.<sup>a</sup> del RGR se refiere solamente a las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal BOE, siendo solo estas normas las que se aplican a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018, mientras que para el resto de los preceptos, que no regulan el desarrollo de las subastas (esto es, el artículo 104 RGR), sino las consecuencias previstas para el caso de que queden desiertas, rige la regla general contenida en la DT.3.<sup>a</sup>1, según la cual solo continuarán rigiéndose por la normativa anterior cuando el acuerdo de enajenación por subasta, autorización para enajenación por concurso, o el trámite de adjudicación directa se hubieran producido antes de la entrada en vigor de la modificación (1 de enero de 2018), lo que no es el caso ya que el acuerdo fue de 25 de abril de 2018. A ello se añade la interpretación teleológica, considerando que debe preferirse el nuevo régimen por cuanto que la adjudicación directa perjudica al deudor, y no beneficia en casi nada a la Hacienda Pública, al ser el precio muy inferior al valor de tasación. 2. Pues bien, consideramos que la interpretación sistemática y teleológica, y que debe primar sobre la interpretación literal, nos debe conducir a la solución contraria. De acuerdo con la interpretación literal sostenida por el registrador, la DT es clara cuando pospone la entrada en vigor de las normas de desarrollo de las subastas, distinguiendo el desarrollo de las consecuencias de la subasta, y ciñendo las primeras al artículo 104 del RGR. Sin embargo, esta escisión de las normas resulta contraria a la interpretación sistemática y teleológica de la norma, debiendo primar ésta última. Desde el punto de vista sistemático, resulta absurdo escindir las normas del procedimiento de enajenación en dos categorías, considerando que las normas sustantivas entraron en vigor el 1 de enero de 2018, pero que las normas accesorias de desarrollo de la subasta, y de las que dependen aquéllas para producir sus efectos, postergaron su eficacia hasta el 1 de septiembre de 2018. La interpretación sistemática de la DT 4.<sup>a</sup> RGR exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados (siendo evidente, en este punto, que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.<sup>a</sup> («enajenación de los bienes embargados) de la sección 2.<sup>a</sup> del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018. Por otro lado, la Exposición de Motivos del Real Decreto 1071/2017 refuerza claramente esta interpretación cuando indica que; «Finalmente, se incorpora una disposición transitoria respecto de la aplicación del nuevo régimen de subastas». Parece claro que se refiere a todo el régimen global de subastas, y no solamente a sus normas accesorias o de desarrollo material, y ello porque la solución contraria no haría sino llevar a soluciones absurdas para los expedientes desarrollados entre el 1 de enero y el 1 de septiembre de 2018, conculcando la interpretación teleológica de la norma. En efecto, de acuerdo con el registrador, a estos expedientes les es aplicable el nuevo régimen material de la subasta, pero no las normas de desarrollo de la misma. Pues bien, como señala la exposición de motivos del RD 1071/2017, «La adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad.» Es decir, se elimina la adjudicación directa como procedimiento de enajenación, porque bajo el nuevo régimen de subastas se maximiza la concurrencia y agilidad de las mismas, siendo el anterior un procedimiento inútil. Estos objetivos no son meras proclamas programáticas, sino que para ello se articula un régimen de subasta que ya no es presencial, con presentación y ordenación de ofertas electrónicamente, y durante un plazo de tiempo tan alargado -veinte días- que supone eliminar incluso el régimen de primera y segunda subasta. El espíritu y finalidad de la norma es claro: maximizar la concurrencia y evitar subastas desiertas; por ello, no es necesario que exista la adjudicación directa para ese supuesto. Por ello, la entrada en vigor de toda la modificación tiene que ser necesariamente al unísono, careciendo de sentido suprimir la posibilidad de acudir a la adjudicación directa en caso de quede desierta la subasta mientras no hayan entrado en vigor las normas de desarrollo de las mismas de forma electrónica, puesto que bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas era una opción contemplada por el propio legislador. Por último, consideramos desacertada la interpretación sistemática realizada por el registrador en su nota, según la cual la adjudicación directa era gravemente perjudicial para el deudor, sin generar un beneficio para la Hacienda Pública, razón por la cual es preferible, ante la duda existente, optar por el régimen nuevo sobre el anterior. Olvida el registrador que fue el legislador el que reguló esta forma de enajenación, no pudiendo fundamentarse en esta sede los beneficios o perjuicios de un procedimiento previsto en la Ley General Tributaria. Por otro lado, la Ley garantiza los derechos del deudor al intervenir en todo el procedimiento de apremio, y en el caso de la adjudicación directa, mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (artículo 107.4 RGR) 3. Finalmente, cabe señalar que, en condiciones temporales absolutamente idénticas, puesto que se trataba del mismo expediente de enajenación, este mismo Registro ha inscrito los lotes n.<sup>o</sup> 7 y 8, por lo que el cambio de criterio supone una merma injustificada de un principio esencial en nuestro ordenamiento jurídico como es el de seguridad jurídica, consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución, y que debe entenderse «1.<sup>o</sup> Como la certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y los intereses jurídicamente tutelados procurando la claridad y no la confusión normativa, y 2.<sup>o</sup> Como la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en la aplicación del Derecho» (Sentencia del Tribunal Constitucional de 7 de abril de 2005). IV El registrador emitió informe el día 13 de marzo de 2019, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 104 a 112 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de

1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018, y 6 y 13 de febrero de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en la que concurren los siguientes antecedentes de hecho relevantes para su resolución: a) seguido procedimiento administrativo de apremio contra don R. C. G., la Agencia Tributaria dictó acuerdo de concesión de aplazamiento de deudas, condicionado a la constitución de hipoteca sobre el bien inmueble objeto de la subasta. Incumplido el aplazamiento por no haberse efectuado el pago, se dicta la correspondiente providencia de apremio y se adopta y notifica el acuerdo de enajenación mediante subasta de los bienes hipotecados, conforme a lo previsto en el artículo 101.2 del Reglamento General de Recaudación; b) la finca objeto de la subasta se valora por la propia Administración tributaria en la cantidad de 54.900,00 euros, sin que conste sobre la misma cualesquier otras cargas o gravámenes inscritos en el Registro de la Propiedad. c) celebrada la subasta el día 16 de mayo de 2018, conforme a lo previsto en el artículo 104 del Reglamento General de Recaudación, se declara desierta en primera y segunda licitación. d) la mesa de la subasta, visto el resultado de la subasta desierta, acuerda el día 11 de septiembre de 2018 continuar el expediente de enajenación mediante el procedimiento de enajenación directa, sin exigencia de tipo o precio mínimo, resolviendo, según consta en el acta de adjudicación directa cuya certificación es objeto de la calificación impugnada, declarar en dicho procedimiento adjudicatario del lote integrado por la finca registral número 4.255, previamente subastada, a la entidad «Ancar 2020» (sic), por el importe de 27.555 euros. El registrador suspende la inscripción, además de por otro defecto no recurrido, por entender que no resulta posible la práctica de la inscripción solicita por haber sido acordada la adjudicación directa en un procedimiento de enajenación abierto el día 16 de mayo de 2018, fecha en que ya había entrado en vigor la reforma del Reglamento General de Recaudación operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, que, entre otras modificaciones, suprimía la posibilidad de que, desierta la subasta en segunda licitación, se acordara la enajenación de los bienes hipotecados por el procedimiento de adjudicación directa, sin respetar la exigencia del precio mínimo de adjudicación que impone el artículo 107 del citado Reglamento, modificación en vigor desde el 1 de enero de 2018. El recurrente se opone a la citada calificación por dos motivos: en primer lugar, por considerar que el registrador se extralimita en sus funciones calificadoras y, en segundo lugar, por considerar que la interdicción de la enajenación directa como procedimiento posterior y subsiguiente a una subasta desierta sólo rige a partir del 1 de septiembre de 2018, según resultaría, a su juicio, de una interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, introducida por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». Fijado así el objeto de la presente, hay que añadir que el escrito de recurso achaca finalmente al registrador el hecho de haber inscrito anteriormente otros certificados de adjudicación directa en los mismos términos que ahora rechaza. Al respecto es preciso recordar que el registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica (por todas, Resoluciones de 13 de marzo y 8 de mayo de 2012, 11 de marzo y 10 de julio de 2014, 25 de marzo de 2015, 30 de noviembre de 2018 y 13 de febrero de 2019). De lo anterior no resulta un perjuicio para la seguridad jurídica ya que los mecanismos previstos en el ordenamiento para la revisión de las decisiones de los registradores, como lo es este expediente de recurso, garantizan a los interesados la defensa de su posición jurídica en términos que su derecho a la inscripción sea revisado y, en su caso, confirmado, así como el establecimiento de criterios uniformes de actuación. Pero es que, además, en el presente caso, la afirmación del recurrente de que el registrador había inscrito otras certificaciones de adjudicación directa en los mismos términos que ahora calificada desfavorablemente, según afirma el registrador en su preceptivo informe, es totalmente errónea (por lo que parece deberse a un error de redacción del recurrente al arrastrar el párrafo en que contiene tal afirmación procedente de otros escritos de interposición de recursos similares al que es objeto del presente expediente). 2. En relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por el recurrente, hay comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe público registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr.

artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida - subasta, concurso o adjudicación directa-, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de enero, reforma que estaba en vigor el 25 de abril de 2018 en que se celebró la subasta y el 5 de septiembre en que se abrió el procedimiento de adjudicación directa, máxime cuando no se ha respetado el requisito esencial del precio mínimo de adjudicación. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido y de sus trámites esenciales, y siendo estos extremos unos de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestas están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este primer motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacuerdo jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. La aprobación de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, y de la posterior Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, obligaban a una necesaria adaptación reglamentaria, lo que tuvo lugar mediante la aprobación del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminando la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se facilita a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta -postura con reserva de depósito-; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, lo que resulta particularmente relevante a los efectos de este expediente, en cuanto a la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta desierta. Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual «1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar.

b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar. Que esto es así (es decir, que en la actualidad no cabe acudir a la enajenación mediante la adjudicación directa en los casos en que la subasta haya quedado desierta) lo admite incluso el propio recurrente al recordar que conforme al citado Preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». El debate se centra, en consecuencia, no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. 4. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». Es en la interpretación de esta concreta disposición transitoria en la que se centra la discrepancia que ha de ser dilucidada en este recurso. Según la calificación impugnada esta disposición no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el citado artículo 107 del Reglamento, relativa al procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa, que por tanto habría entrado en vigor, conforme a la disposición final única del Real Decreto 1071/2017, el 1 de enero de 2018, por lo que estaría vigente en la fecha en que fue acordada en el expediente de apremio de que trae causa este recurso el inicio del trámite de la adjudicación directa, sin que en tal fecha concurriese o se hubiese acreditado ni invocado en el expediente ninguna de las causas habilitantes autorizadas por dicho artículo, en su versión reformada, para excepcionar la utilización del procedimiento de subasta como medio de enajenación de los bienes embargados, habiendo desaparecido con la reforma reglamentaria el supuesto habilitante invocado en la certificación calificada, esto es, la circunstancia de haber resultado desierta la previa subasta en primera y segunda licitación. A juicio del registrador, tanto la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta (que se refiere explícitamente de forma inequívoca y exclusiva a las «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado»), como su interpretación finalista y sistemática conducen a la conclusión anterior, pues siendo la finalidad de la referida eliminación de la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta, según el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad», resulta contrario a dicha finalidad acudir, en defecto de adjudicación del bien a la propia Hacienda Pública (vid. artículo 109 del Reglamento General de Recaudación), a un procedimiento de menor publicidad y concurrencia (adjudicación directa) que a otro con mayores niveles de concurrencia y transparencia (nueva subasta), nueva subasta que es lo que procede en defecto de adjudicación del bien a la Hacienda Pública (cfr. artículo 112.2 del citado Reglamento). Frente a ello el recurrente, aun reconociendo que la interpretación literal de la citada disposición transitoria cuarta conduce a la tesis sostenida por el registrador, entiende que debe prevalecer en este caso una interpretación sistemática y teleológica de la misma, que diferiría de la anterior. Así sostiene en esencia que: a) La interpretación sistemática de la disposición transitoria cuarta exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados, dado que, a su juicio, la adjudicación directa se debe considerar como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.<sup>a</sup> («enajenación de los bienes embargados») de la sección 2.<sup>a</sup> del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018». b) La eliminación por la reforma reglamentaria de la adjudicación directa como procedimiento de enajenación en los casos de subasta desierta responde a que, con el nuevo régimen de subastas (a cuyas novedades nos hemos referido «supra») permite maximizar la concurrencia y agilidad de las mismas, evitando las subastas desiertas, por lo que, conforme a ello, no resultaría ya necesario acudir a la adjudicación directa; frente a lo cual «bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas [las subastas] era una opción contemplada por el propio legislador». c) Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, sino únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Este Centro Directivo, sin embargo, no puede acoger favorablemente ninguna de las razones que abonan esta tesis impugnativa, que en consecuencia debe desestimar. 5. En primer lugar, y en relación con la afirmación de que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso», con apoyo en el hecho de su regulación en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación, de cuya equivalencia se derivaría la inferencia de que la completa regulación de las modificaciones en los citados tres procedimientos de enajenación (y no sólo las normas de desarrollo de las subastas) entrarían en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018, no se compadece ni con el régimen transitorio de Derecho positivo incorporado en la referida disposición transitoria cuarta que sin ambigüedad ni anfibología alguna se refiere, no a la totalidad de los artículos comprendidos en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda («desarrollo del procedimiento de apremio») del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación – artículos 97 al 107–, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la

celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018. Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», de la disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v.gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que sean ajenas a dicho procedimiento. El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Y precisamente se elimina por su menor grado de concurrencia y transparencia como se explica en el propio preámbulo, como «ratio» última de la reforma en este punto. Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»), siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»). Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria, conforme a la cual «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a regímenes normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso), resultando como elemento fáctico determinante e independiente para cada uno de los citados modos de enajenación en cuanto a su sujeción al ámbito temporal de vigencia de un régimen normativo u otro, la fecha del «acuerdo de enajenación mediante subasta» o del «inicio del trámite de adjudicación directa», respectivamente, entendidos como modos de enajenación diferentes, sin que la fecha del acuerdo de subasta arrastre la consecuencia de atraer a su propio régimen normativo al trámite de adjudicación directa, cuyo régimen vendrá determinado, como se ha dicho, por su propia fecha de inicio. Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017, según se desprende de la disposición transitoria decimotercera del Código, conforme al cual «los casos no comprendidos directamente en las disposiciones anteriores se resolverán aplicando los principios que les sirven de fundamento». Todo lo cual impide admitir como criterio de interpretación el basado en la plena equiparación entre la subasta y la enajenación directa, como si de procedimientos o modos de enajenación indiferenciados se tratase, lo que no es posible legalmente ni desde el punto de vista transitorio, ni desde el punto de vista sustantivo o material. Repárese en que en el caso objeto de este expediente, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades locales, también sujetas a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», y por todas la más reciente de 6 de febrero de 2019), la sujeción obligada a dicha regla general (subasta) no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia (que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas a fin de lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado organismo público deben servir al interés general, como también sucede en este caso, por estar llamados tales bienes a cubrir con su realización forzosa el pago de los débitos tributarios u otros créditos públicos, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación). Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permute (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permute, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permute, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permute) no ya como una conveniencia sino como una necesidad». Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. 6. Igual suerte desestimatoria debe correr el recurso en relación con las otras dos líneas argumentales esgrimidas en el escrito de interposición. Así en cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de

enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es, pues el hecho de que el aumento de la concurrencia pueda disminuir los supuestos que en la práctica puedan darse de subastas desiertas, no implica en modo alguno que éstas ya no puedan darse, como lo demuestra el hecho de que, en contra de lo que afirma el recurrente, se siguen contemplando en el Reglamento. En efecto, el hecho de que las nuevas subastas electrónicas puedan quedar desiertas está explícitamente previsto en una de las nuevas normas del Reglamento, en concreto en el nuevo artículo 104 bis (sobre «adjudicación y pago») al disponer que «finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas: a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura. b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, acordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta». Por tanto, en caso de que la mejor postura ofrecida no alcance el 50% del tipo de subasta del bien (tipo que, no existiendo cargas o gravámenes sobre la finca, como sucede en este caso, será como mínimo el importe de su valoración conforme al artículo 97.6 del Reglamento), la Mesa de la Subasta debe decidir si la oferta es suficiente, lo que en caso de decisión favorable dará lugar a un acuerdo de adjudicación del bien o lote al postor que presentó la mejor oferta, y en caso de decisión desfavorable conducirá a un acuerdo de declaración de subasta desierta. Por tanto, el razonamiento del recurrente de que la previsión de que tras una subasta desierta procedía la apertura del trámite de adjudicación directa desaparece con la reforma del Real Decreto 1071/2017 porque, con el nuevo régimen de subastas electrónicas, el Reglamento ya no contempla la posibilidad de subastas desiertas, carece de fundamento. Finalmente entiende el recurrente, en contra de lo que resulta de la calificación impugnada (en la que se afirma que la adjudicación directa perjudica gravemente al deudor, sin generar un beneficio a la Hacienda Pública, favoreciendo únicamente al adjudicatario que adquiriría el bien por una cantidad muy inferior a su valor), que el deudor tiene garantizados sus derechos al poder intervenir en todo el procedimiento de apremio, «y en el caso de la adjudicación directa mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (art. 107.4 RGR)». Pero tampoco esta afirmación se compadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso. El artículo 107, apartado 4, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria anterior a la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, que el recurrente sostiene que es la aplicable «*in casu*», establece en concreto en su letra b) que «cuando los bienes hayan sido objeto de subasta con dos licitaciones [como sucede en el presente caso], no existirá precio mínimo». Y así se ha entendido también en el caso del presente expediente por el órgano de recaudación según resulta de la certificación del acta de adjudicación directa, conforme a la cual «al haber sido el bien objeto de subasta con dos licitaciones y, de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del artículo 107.4 del Reglamento General de Recaudación, no existía precio mínimo». Y precisamente por haberlo entendido así, aun estando tasada la finca (siendo éste el tipo de la subasta) en 54.900 euros, sin embargo fue adjudicada por la cantidad muy inferior de 27.555 euros. Este hecho avala la afirmación del registrador sobre el perjuicio sufrido por el deudor, y la falta de beneficio correlativo para la Hacienda Pública, que se sigue del hecho de haber acudido al trámite de la adjudicación directa, pues el crédito público ha quedado parcialmente insatisfecho al no quedar cubierto en su totalidad por la cifra abonada por el adjudicatario, según resulta del mandamiento de cancelación de cargas posteriores, presentado junto con la certificación de la adjudicación directa, según el cual «se hace constar que el valor obtenido en la adjudicación no ha sido suficiente para cubrir el importe total del crédito a favor de la Hacienda Pública en virtud del cual se ejecutó el bien». Por el contrario, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» -o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación-. La adjudicación a la Hacienda Pública, conforme al citado precepto de la Ley General Tributaria, «se acordará por el importe del débito perseguido, sin que, en ningún caso, pueda rebasar el 75 por ciento del tipo inicial fijado en el procedimiento de enajenación». Es decir, en el presente caso dicha adjudicación se habría producido por el importe íntegro de la deuda, produciendo su pago total y no parcial como ha sucedido. Por otro lado, y desde el punto de vista del deudor, tal adjudicación a la Hacienda Pública habría extinguido totalmente la deuda (siempre que el importe de ésta no rebase el 75% del tipo inicial), sin dejar un remanente insatisfecho que pueda ser perseguido sobre otros bienes de su patrimonio (y ello a pesar de haber perdido la propiedad del bien ejecutado cuyo valor rebasa con mucho el precio de adjudicación). Obsérvese que, como pone de manifiesto el preámbulo del Real Decreto 1071/2017, entre las novedades de la reforma se incluye el establecimiento de «criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (en los mismos términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)», siendo relevante a estos efectos la explícita alusión que hace el preámbulo al citado precepto de la ley procesal civil, uno de cuyos criterios de adjudicación es precisamente el de garantizar que, en vía de principios, el precio de adjudicación «cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas» (en defecto de lo cual «el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor»). Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos

325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 24 de mayo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9474.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9475.pdf>

- R. 24-5-2019.- R.P. Benissa.- **IMPUESTOS: CABE ACREDITARLOS POR PRESENTACIÓN EN OFICINA DE LA AGENCIA TRIBUTARIA PARA REMISIÓN A LA COMPETENTE.** Se plantea si para levantar el cierre registral impuesto por el art. 254 LH, y en este caso respecto del impuesto sobre sucesiones y donaciones de no residentes, basta la presentación y certificado de autoliquidaciones acreditados por la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Alicante o si es necesario el certificado expedido por la Oficina Nacional de Gestión Tributaria, «cuya área ejecutiva es competente para realizar en todo el ámbito estatal, las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones correspondiente a los no residentes (ap. 3 Res. Presidencia Agencia Estatal de Administración Tributaria 19.02.2004). La Dirección considera bastante la documentación presentada, toda vez que «se acompaña recibo de la presentación en el Registro de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Denia, en el que consta como órgano administrativo al que se envía la Oficina Nacional de Gestión Tributaria» (ver art. 16.3 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). R. 24.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benissa) (BOE 24.06.2019).

**RESOLUCIÓN** de 24 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Benissa, por la que se suspende la calificación de una escritura de aceptación de herencia y adjudicación por no acreditarse la presentación e ingreso del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de no residentes. En el recurso interpuesto por don C. K., abogado, en nombre y representación de don M. M. U. F., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Benissa, doña Miren Karmele Monforte Duart, por la que se suspende la calificación de una escritura de aceptación de herencia y adjudicación por no acreditar la presentación e ingreso del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de no residentes. Hechos I El día 20 de noviembre de 2018 se autorizó por el notario de Denia, don Francisco Belda Montesinos, con el número 2.079 de protocolo, una escritura de aceptación de herencia y adjudicación, acompañándose de recibo de presentación del modelo 650, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en la oficina de la Agencia Tributaria de Denia, acompañado de un certificado de autoliquidaciones emitido por la Delegación de Alicante, a fin de acreditar el pago del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones para el supuesto de no residentes. II Presentada el día 21 de noviembre de 2018 la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Benissa, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Examinada copia auténtica de escritura autorizada el día 20/11/2018 por el Notario don Francisco Belda Montesinos, número 2079/2018 de su protocolo y que ha causado el asiento de presentación 669 del diario 72, Referencia 1845 de 2.018, fecha de entrada 21/11/2018, siendo interesado don M. M. U. F., se suspende la extensión del asiento solicitado por cuanto: Hechos: Se suspende la calificación por no acreditar la presentación e ingreso del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de no residentes. Fundamentos de Derecho: Suspendida la calificación por falta de liquidación del Impuesto. Artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, 107 del Reglamento Hipotecario, 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, 33 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, 13 de la Ley General Tributaria, Resolución de la Dirección General de Tributos de 17 de julio de 2008, Sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida de 30 de octubre de 2009, Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada de 17 de noviembre de 2006, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 24 de febrero de 2012, Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de marzo, 4 de abril de 2012, 28 de octubre de 2013 y 3 de octubre de 2014. Tratándose de no residentes, debemos atender al Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (tras la modificación operada por el Real Decreto 1074/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, y el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aprobado por el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre), cuyo artículo 87 dispone que «(...) 2. Ingresado el importe de las autoliquidaciones, los sujetos pasivos deberán presentar en la oficina gestora, en un sobre único para cada sucesión o donación, el original y copia simple del documento notarial, judicial o administrativo o privado en el que conste o se relacione el acto o contrato que origine el tributo, con un ejemplar de cada autoliquidación practicada. 3. La oficina devolverá al presentador el documento original, con nota estampada en el mismo acreditativa del ingreso efectuado y de la presentación de la copia. La misma nota de ingreso se hará constar también en la copia, que se conservará en la oficina para el examen y calificación del hecho imponible y, si procede, para la rectificación, comprobación y práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias.» Y añade el 87 bis que «A los efectos de lo dispuesto en la normativa reguladora de este impuesto, la presentación ante la oficina gestora competente de la autoliquidación junto con los documentos que contengan actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, así como, en su caso, el pago de dicho impuesto, o la no sujeción o los beneficios fiscales aplicables, se podrán acreditar, además de por los medios previstos en la normativa reguladora del mismo, por cualquiera de los siguientes: a) Certificación expedida a tal efecto por la oficina gestora competente de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que contenga todas las menciones y requisitos necesarios para identificar el documento notarial, judicial, administrativo o privado que contenga o en el que se relacione el acto o contrato que origine el impuesto, acompañada, en su caso, de la carta de pago o del correspondiente ejemplar de la autoliquidación. b) Cualquier otro medio determinado reglamentariamente.» De este modo, como consecuencia de los cambios normativos introducidos por el Real Decreto 1074/2017, de 29 de diciembre por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aprobado por el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre que amplía el contenido de lo establecido en el artículo 87 de dicho Reglamento a través de la adición de un nuevo precepto 87 bis., la oficina Nacional de Gestión Tributaria emite indistintamente como medios válidos que acreditan la presentación e ingreso del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de no residentes, los siguientes: 1. La etiqueta de la AEAT que se incorpora a los documentos que acompañan a las autoliquidaciones presentadas en formato papel para acreditar su presentación e ingreso. 2. La certificación expedida por la AEAT, como consecuencia de la aplicación del artículo 87.bis mencionado anteriormente. Dicha certificación viene acompañada de un Código Seguro de Verificación (CSV) que acredita la autenticidad e integridad del documento y cuyo cotejo

puede validarse a través de la Sede electrónica de la AEAT (Trámites Destacados/Cotejo de documentos electrónicos mediante código seguro de verificación). En el presente caso, se presenta recibo de presentación en la oficina de Denia, acompañado de un certificado de autoliquidaciones emitido por la Delegación de Alicante, pero no el antedicho certificado de la Oficina Nacional, encontrándose por tanto el expediente en fase de pre-declaración, sin que se acredite debidamente el ingreso, y no cumpliéndose los requisitos exigidos por la normativa antedicha. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) Benissa, siete de febrero del año dos mil diecinueve. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Miren Monforte Duart». III Contra la anterior nota de calificación, don C. K., abogado, en nombre y representación de don M. M. U. F., interpuso recurso el día 13 de marzo de 2019 en el que alegaba lo siguiente: «(...) I. En su escrito, la Registradora cita extensamente los artículos 87 y 87 bis del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, para deducir de ellos que «la Oficina Nacional de Gestión Tributaria emite indistintamente como medios válidos que acreditan la presentación e ingreso del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de no residentes, los siguientes: 1. La etiqueta de la AEAT que se incorpora a los documentos... 2. La certificación expedida por la AEAT...» Pues bien, la primera observación es que ninguno de los dos artículos citados por la Registradora menciona «etiquetas». Se supone que ella se refiere a la «nota estampada» del art. 87.3. Esta nota estampada o sello se usaba hace años, y, efectivamente, fue sustituido algún día por etiquetas que la AEAT pegaba en los documentos presentados. Sin embargo, estas etiquetas también desaparecieron hace algunos años, y ahora la AEAT entrega un justificante de presentación con un CSV, hecho que debería conocer la Registradora. Por tanto, si la Registradora acepta como medio válido de acreditación la antigua etiqueta de la AEAT, ahora sustituida por una hoja con un CSV, entonces el presentador de la escritura aquí en cuestión ha cumplido con este requisito. Esta hoja se ha presentado ya tres veces en el Registro, y la Registradora lo reconoce cuando dice «En el presente caso, se presenta recibo de presentación en la oficina de Denia...». En una carta del abajo firmante de fecha 31 de enero de 2019 (...) se explicó a la Registradora que este recibo de presentación se emitió por la oficina de la AEAT en Denia, una vez cumplidas las pautas de confección y presentación del modelo 650. Este justificante confirma que se presentó todo lo requerido en el Registro de la Administración de la AEAT en Denia para la Oficina Nacional de Gestión Tributaria, pues así lo dice expresamente. Contiene los mismos datos (o incluso más) de la antigua etiqueta, que la Registradora según sus palabras aceptaría como medio válido de acreditación de la presentación. Entonces tiene que aceptar también el justificante de presentación en tamaño folio que emite ahora la AEAT en sustitución de la etiqueta.– Hasta hoy, ningún otro Registrador de la Propiedad ha discutido la validez de estos recibos de presentación. Para rematar el tema, se adjunta (...) las «instrucciones para la presentación» que la página web de la AEAT remite como primera página de la predeclaración del modelo 650. Dice claramente en el punto 7: «Presentar en cualquier Registro de la Agencia Estatal de Administración Tributaria». Del correcto cumplimiento de los pasos marcados por la AEAT, que es la gestora y beneficiaria de este impuesto, da fe el «recibo de presentación» aquí en cuestión. El sujeto pasivo no puede hacer otra cosa que seguir el guion de la AEAT para la presentación del modelo y la documentación adicional! Por tanto, se ha acreditado correctamente la presentación de la declaración del impuesto en este caso. La predeclaración rellenada en la página web de la AEAT se convirtió en declaración presentada en el momento de entregarla en el Registro de la AEAT. Por ello no se entiende el comentario de la Registradora que se encontraría «el expediente en fase de predeclaración». II. Sin embargo, las cuestiones hasta ahora discutidas ni siquiera son realmente de importancia en el presente caso. Aquí no se ha solicitado a la Registradora que se extienda sobre el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; tampoco tiene la función de liquidadora de este impuesto de ámbito estatal. Se ha solicitado la inscripción de la escritura de aceptación de herencia. La Ley y el Reglamento sobre el ISD tratan de la recaudación y gestión del citado impuesto (como expone por ejemplo la parte III. de la Exposición de Motivos del Reglamento), pero no son la normativa aplicable a la inscripción de una escritura en el Registro de la Propiedad. Los preceptos legales aplicables a cuestiones de inscripción de escrituras son la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario, tal y como ya se recalcó en la carta de fecha 31.01.2019 del abajo firmante (...) Sin embargo, la Registradora solo los menciona brevemente en su escrito, sin valorarlos ni aplicarlos al presente caso. Según el art. 254.1 de la Ley Hipotecaria el solicitante de la inscripción registral tiene que «acreditar previamente el pago de los impuestos establecidos». El art. 256 de la misma ley dice: «Las cartas de pago de los impuestos satisfechos por actos o contratos sujetos a inscripción se presentarán...» Y el art. 107 del Reglamento Hipotecario usa los mismos términos: «Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley, una vez acreditado el pago de la liquidación de los impuestos con la presentación, en su caso, de la carta de pago...» Tanto la Ley como el Reglamento exigen expresamente la presentación de la carta de pago del impuesto para acreditar el pago, y no una etiqueta o certificación específica de la AEAT como pretende argumentar la Registradora. Si fuera así, la Ley y el Reglamento deberían mencionar esta certificación o al menos remitir al artículo 87 bis del Reglamento sobre el Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Es más, el propio artículo 87 bis a) deja claro, que la certificación expedida por la oficina gestora no es lo mismo que la carta de pago, pues dice resumido: «Certificación expedida a tal efecto por la oficina gestora competente... acompañada, en su caso, de la carta de pago o del correspondiente ejemplar de la autoliquidación.» Esta carta de pago es la hoja de autoliquidación del modelo 650 debidamente sellada por el banco con la que se ingresó la cantidad debida a favor de la Hacienda pública. Esta hoja ya se ha presentado tres veces en el Registro de Propiedad de Benissa (...) Sin embargo, en su escasa interpretación de los hechos concretos en su escrito, la Registradora incluso omite mencionar la presentación de dicha carta de pago! Con la presentación de la carta de pago se ha acreditado el pago del impuesto tal y como lo exigen la Ley y el Reglamento Hipotecarios, y por tanto esta parte ha cumplido con este requisito imprescindible para la inscripción. Además, se presentó en el Registro una certificación de la AEAT que confirma expresamente el ingreso del impuesto mediante la autoliquidación del modelo 650. Por todo lo anterior, se solicita resolver el presente recurso anulando la suspensión y proceder a la calificación del contenido e inscripción de la escritura en cuestión». IV La registradora emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 31 y 34 y la disposición adicional primera de la Ley 29/1987, de 18 diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; los artículos 70, 71, 72, 87, 87 bis y 100 del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; 1.10 de la Resolución de 27 de diciembre de 2017, de la Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 19 de febrero de 2004, sobre organización y atribución de funciones en el ámbito de competencias del departamento de gestión tributaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 22 de mayo de 2012, 5 de agosto, 28 de octubre y 8 de noviembre de 2013, 20 y 30 de enero, 6 de mayo y 13 de septiembre de 2014, 18 de febrero y 11 de abril de 2016 y 24 de mayo, 12 de junio y 31 de agosto de 2017. 1. Se trata de dilucidar en este expediente si a efectos de levantar el cierre

registral impuesto por el artículo 254 de la Ley Hipotecaria y para el caso concreto del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de no residentes es suficiente el recibo de presentación del modelo 650 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en el Registro de la Administración de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Denia, acompañado de un certificado de autoliquidaciones emitido por la Agencia Tributaria, Delegación de Alicante, o si como resulta de la nota de calificación es necesario, además, certificado expedido por la Oficina Nacional de Gestión Tributaria, cuyo Área Ejecutiva es competente para realizar en todo el ámbito estatal, las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, correspondiente a los no residentes, así como la iniciación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores que deriven de tales actuaciones o procedimientos conforme al apartado tercero de la Resolución de 19 de febrero de 2004, de la Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, modificada por la Resolución de 27 de diciembre de 2017. 2. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. La inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos si no se acreditará el cumplimiento fiscal del contribuyente, constituye una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por los sujetos pasivos de la obligación de presentación que les impone el artículo 29.2.c) de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, así como añade la obligación para el registrador del archivo de los justificantes (artículos 256 Ley Hipotecaria y 51.13.<sup>a</sup> y 410 del Reglamento Hipotecario). Se excluye el acceso al Registro de la Propiedad y se impone al registrador el deber de comprobar, para la admisión del documento, el previo cumplimiento de las obligaciones tributarias a que pudiera estar sometido el acto o contrato que pretenda acceder al Registro, permitiéndose únicamente antes de que se verifique la presentación en la oficina fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, la práctica del asiento de presentación, suspendiendo en tal caso la calificación y la inscripción, con devolución del título presentado, a fin de satisfacer el impuesto correspondiente o, en su caso, alegar ante la autoridad fiscal la no sujeción o exención del impuesto de los actos contenidos en el documento presentado. Este Centro Directivo ha reiterado que conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, para que un documento pueda ser inscrito en el Registro de la Propiedad es necesario con carácter general, y cualquiera que sea el soporte electrónico o papel en el que se presente, que se acredite, mediante la aportación del correspondiente justificante (bien lo sea igualmente en soporte electrónico o en papel) que el documento ha sido presentado a liquidación del impuesto que corresponda, o que dicho impuesto ha sido objeto de autoliquidación (bien haya sido esta última con ingreso de la cuota que corresponda, bien se haya alegado la exención o no sujeción que en su caso corresponda). Y, añade, para acreditar el pago, exención o no sujeción, los registradores deberán exigir tanto la carta de pago, debidamente sellada, como la nota de justificación, exención o no sujeción, que deberán ser expedidas por la oficina liquidadora correspondiente 3. Entrando en el caso del recurso que nos ocupa, debe tenerse en cuenta el artículo 87 bis introducido por el apartado dos del artículo tercero del Real Decreto 1074/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, y el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aprobado por el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre. El nuevo precepto dispone que la presentación ante la oficina gestora competente de la autoliquidación junto con los documentos que contengan actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, así como, en su caso, el pago de dicho impuesto, o la no sujeción o los beneficios fiscales aplicables, se podrán acreditar, además de por los medios previstos en la normativa reguladora del mismo, por cualquiera de los siguientes: a) Certificación expedida a tal efecto por la oficina gestora competente de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que contenga todas las menciones y requisitos necesarios para identificar el documento notarial, judicial, administrativo o privado que contenga o en el que se relacione el acto o contrato que origine el impuesto, acompañada, en su caso, de la carta de pago o del correspondiente ejemplar de la autoliquidación, o b) Cualquier otro medio determinado reglamentariamente por el Ministro de Hacienda y Función Pública. Respecto del modelo 650 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de no residentes conforme a la normativa de aplicación podrá presentarse por internet mediante predeclaración impresa. Esta predeclaración no es sino un modelo de autoliquidación obtenido en la Sede Electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que se deberá cumplimentar y, una vez finalizada la cumplimentación, se debe validar y generar un documento PDF que se imprimirá junto con una carátula que contendrá el número de referencia, así como las instrucciones para efectuar la presentación. Y así, según estas instrucciones, en el caso de que la autoliquidación resulte a ingresar, los sujetos pasivos deberán ingresar el importe de la autoliquidación, en cualquier entidad de depósito sita en territorio español que actúe como colaboradora de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en la gestión recaudatoria y posteriormente, presentar en cualquier Registro de la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Esta presentación supone la confirmación de los datos comprendidos en la predeclaración. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en su artículo 16.3 señala que el registro electrónico de cada Administración u Organismo garantizará la constancia, en cada asiento que se practique, de un número, epígrafe expresivo de su naturaleza, fecha y hora de su presentación, identificación del interesado, órgano administrativo remitente, si procede, y persona u órgano administrativo al que se envía, y, en su caso, referencia al contenido del documento que se registra. Para ello, se emitirá automáticamente un recibo consistente en una copia autenticada del documento de que se trate, incluyendo la fecha y hora de presentación y el número de entrada de registro, así como un recibo acreditativo de otros documentos que, en su caso, lo acompañen, que garante la integridad y el no repudio de los mismos. 4. En el supuesto de este expediente se han cumplimentado todos los pasos, se acompaña recibo de la presentación en el Registro de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Denia, en el que consta como órgano administrativo al que se envía la Oficina Nacional de Gestión Tributaria, que como se ha señalado anteriormente es la competente para liquidar el impuesto en la modalidad de no residentes y se adjunta así mismo certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria en la que consta la presentación de la autoliquidación. En consecuencia, se han acreditado los requisitos para levantar el cierre registral impuesto por el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar y revocar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 24 de mayo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9476.pdf>

- R. 29-5-2019.- R.P. Sanlúcar de Barrameda.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE UN ACUERDO CUANDO HAY TITULARES POSTERIORES QUE NO HAN PARTICIPADO. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA MODIFICACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN A GASTOS NO REQUIERE CONSENTIMIENTO INDIVIDUAL DE LOS AFECTADOS.** Se trata de una modificación de estatutos de una propiedad horizontal. El registrador señala tres defectos que analiza la Dirección:  
-Entiende la Dirección que se identifica suficientemente el elemento afectado, toda vez que es un local, único en el edificio, y hay una referencia a su constancia en la escritura de obra nueva y propiedad horizontal. -Falta de consentimiento de los titulares registrales de las fincas que adquirieron con posterioridad a la fecha del acuerdo. En esto, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 11.05.2018, R. 27.06. 2018 y R. 18.07.2018: «El consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el art. 5 LPH 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». -Dice el registrador que, «dado que el acuerdo afecta individualmente al propietario de un elemento privativo en concreto, deberá constar en documento público el consentimiento expreso de dicho titular registral» (se trataba de modificar la participación en los gastos del local comercial). Pero la Dirección reitera su distinción «entre aquellas situaciones en las que es necesario el consentimiento individual de los propietarios, por quedar afectado el contenido esencial de su derecho, de aquellas otras en las que basta la expresión de un consentimiento colectivo de la comunidad»; en el primer caso estaría la modificación del cuota como participación en los elementos comunes; pero no en cuanto medida de contribución a los gastos, que puede ser distinta de la cuota general (ver art. 9.1.e LPH); y «es este tipo de acuerdos el contemplado por el art. 18.2.fin LPH, que se remite al art. 9 LPH, relativo al sistema de distribución de gastos; y sobre los que se atribuye competencia expresamente a la junta para adoptarlos, como órgano colectivo, mediante acuerdo unánime (siquiera sea por unanimidad presunta, como permite el art. 17.8 LPH)». R. 29.05.2019 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda) (BOE 24.06.2019).

**RESOLUCIÓN** de 29 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sanlúcar de Barrameda a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos de la junta de propietarios de una comunidad por los que se modifican los estatutos de la misma. En el recurso interpuesto por doña E. V. G., como presidenta de una comunidad de propietarios de Sanlúcar de Barrameda, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, don Nicolás Santiago Rodríguez Morazo, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos de la junta de propietarios de dicha comunidad por los que se modifican los estatutos de la misma. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 5 de diciembre de 2018 por el notario de Sanlúcar de Barrameda, don Eduardo Molina Crespo, se elevaron a público determinados acuerdos adoptados el día 2 de marzo de 2012 por la junta general de la comunidad de propietarios de un edificio en dicha ciudad, en que se modificaban los estatutos de la misma. Concretamente, se acordaba modificar los gastos a que debía contribuir el local comercial. II Presentada dicha escritura en el Registro de Sanlúcar de Barrameda, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentada por Doña M. M. R. en este Registro el día once de Enero de dos mil diecinueve, la precedente escritura pública otorgada 05/12/2018 ante el Notario de Sanlúcar de Barrameda, Don Eduardo Molina Crespo, 2396 de protocolo, que dio lugar al asiento de presentación número 1724 del diario 190, se suspende la inscripción de la finca solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos y fundamentos de Derecho: En la escritura antes citada, Doña E. V. G., en nombre y representación, como Presidenta de la comunidad de propietarios del (...), solicita la modificación de las normas de comunidad de la escritura de Modificación de otra anterior de Declaración de Obra nueva en construcción y División en Régimen de Propiedad Horizontal, otorgada en esta ciudad, el día once de Septiembre de dos mil seis, ante el Notario Don Antonio Pérez-Beneyto Abad, 1.708 de protocolo; posteriormente modificada por otra escritura de acta final de obras otorgada en esta ciudad, el día veintiséis de Junio de dos mil siete, ante el Notario Don Antonio Pérez-Beneyto Abad, 1.058 de protocolo. En el presente caso por acuerdo unánime de la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de fecha dos de marzo de dos mil doce, se modifican las normas de comunidad relativas a los gastos que debe contribuir el local comercial, estableciéndose una participación en dichos gastos equivalentes al importe medio de una vivienda por cada uno de los tres portales afectados por la servidumbre del local. Se observan los siguientes defectos: 1) No se identifica, ni se describe el elemento privativo que debe quedar afectado por dicha modificación. Artículos 9 L.H. y 51 R.H. 2) Habiéndose adoptado el acuerdo con fecha dos de marzo de dos mil doce y elevado a público por la Presidenta de la comunidad de propietarios por escritura otorgada el día cinco de diciembre de dos mil dieciocho, debe acreditarse por documento público que han prestado su consentimiento los titulares registrales de las fincas que adquirieron con posterioridad a la fecha del referido acuerdo. Artículos 5 Ley 13,1-1., 17 y 20 L.H. Resoluciones de la DGRN de fechas 11-5-2018, 27-6-2018 y 18-07-2018. 3) Dado que el acuerdo afecta individualmente al propietario de un elemento privativo en concreto, deberá constar en documento público el consentimiento expreso de dicho titular registral. Artículos 20 y 38 L.H. y Resolución de la DGRN de 27-7-2018. – La anterior nota de calificación negativa podrá ser objeto (...) Sanlúcar de Barrameda, a veintitrés de Enero de dos mil diecinueve El registrador (firma ilegible) Firmado: Nicolás Rodríguez Morazo». III Contra la anterior nota de calificación, doña E. V. G., como presidenta de una comunidad de propietarios de Sanlúcar de Barrameda, interpuso recurso el día 1 de marzo de 2019 con las siguientes alegaciones: «Primera.–De disconformidad con el primero de los defectos apreciados por el Sr. Registrador que impide que se pueda llevar a cabo la inscripción pretendida. Que el elemento privativo que debe quedar afectado por la modificación pretendida no es otro que el único local comercial que integra la propiedad horizontal objeto del presente recurso. Que dicho bien inmueble se corresponde con el bien descrito en la correspondiente escritura de Declaración de Obra nueva y División en Régimen de Propiedad Horizontal, relacionada en la propia resolución objeto de recurso, como entidad número sesenta y seis consistente en local comercial que constituye la finca registral núm. 56.108 de Sanlúcar de Bda (Cádiz). Que sin perjuicio de lo anterior cabe poner de manifiesto que la modificación pretendida va en consonancia con la redacción dada en su día en la correspondiente escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal en cuanto a la participación en los gastos comunes se refería sin que en consecuencia se haga ni tan siquiera necesario identificar la finca registral concreta afectada para poder llevar a cabo la correspondiente inscripción siendo totalmente conforme a derecho la mera referencia a la naturaleza del bien afectado (cuál es en el presente caso local comercial). Segunda.–De disconformidad con el segundo de los

defectos apreciados debiéndose poner de manifiesto a tal efecto que, desde fecha muy anterior a la citada de 2 de Marzo de 2012, en todo momento ha venido actuando frente a esta comunidad de propietarios como propietario del bien inmueble descrito y afectado por la inscripción pretendida, la entidad Supercor, S.A.; entidad esta que en todo momento se ha venido mostrando conforme con el acuerdo adoptado dando puntal y efectivo cumplimiento al mismo procediendo al pago de todas y cada una de las cuotas que mensualmente se les han venido y vienen girando lo que constituye un consentimiento expreso al acuerdo adoptado siendo del todo ilógico que se le requiera a esta parte la obtención un nuevo supuesto consentimiento expreso. Que en prueba de lo expuesto se acompaña, como documentos números tres, cuatro y cinco, justificante de envío de convocatoria de junta remitida en su día, justificante de envío del acta de la junta celebrada con fecha de 2 de Marzo de 2.012 y email acreditativo de la recepción de la citada acta por la entidad afectada respecto de la que en ningún momento se ha mostrado oposición alguna. Tercera.-De discrepancia con el tercero de los defectos denunciados que no viene sino a ser prácticamente una reiteración del anterior debiéndose indicar a tal efecto que no es ajustado a derecho el pretender el recabar un nuevo consentimiento expreso de la titular del bien objeto de autos cuando este existe desde el momento en que fue adoptado el acuerdo y no fue impugnado por su titular siendo que desde el primer momento sólo se ha limitado a dar fiel cumplimiento al acuerdo adoptado siendo por ello por lo que, ante tal puntal cumplimiento, esta parte no vio la necesidad inmediata de proceder a inscribir el acuerdo siendo que ha procedido a hacerlo tan pronto ha contado con medios económicos para ello». IV El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 13 de marzo de 2019. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 13, 14, 17, 18, 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 396 y 606 del Código Civil; 5, 9, 10, 17, 18 y 19 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995; las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1989, 15 de noviembre de 1990, 2 de febrero y 30 de noviembre de 1991, 9 de noviembre de 1994, 9 de diciembre de 1997, 3 de marzo de 2003, 3 de diciembre de 2004, 14 de diciembre de 2005, 7 de septiembre de 2007, 24 de enero de 2008, 30 de abril de 2010, 8 de noviembre de 2011 y 20 de febrero de 2012, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 1966, 5 de mayo de 1970, 15 de junio de 1973, 26 de febrero de 1988, 19 de febrero de 1999, 23 de mayo de 2001, 16 de mayo y 12 de diciembre de 2002, 18 de marzo de 2003, 4 de marzo de 2004, 23 y 31 de marzo y 5 y 23 de julio de 2005, 30 de noviembre de 2006, 19 de abril de 2007, 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009, 27 de diciembre de 2010, 8 de abril y 30 de julio de 2011, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 9 y 24 de abril de 2014, 26 de febrero y 8 de julio de 2015, 29 de marzo de 2017, 17 de enero, 11 de mayo, 27 de junio y 18 y 27 de julio de 2018 y 14 de marzo de 2019. 1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, otorgada el 5 de diciembre de 2018, se elevaron a público determinados acuerdos adoptados el día 2 de marzo de 2012 por la junta de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal por los que se modifican los estatutos de la misma. Concretamente se acuerda modificar la participación correspondiente al local comercial en los gastos. El registrador fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en tres defectos: a) no se identifica ni se describe el elemento privativo que debe quedar afectado por dicha modificación; b) debe acreditarse por documento público que han prestado su consentimiento los titulares registrales de las fincas que adquirieron con posterioridad a la fecha del referido acuerdo; c) dado que el acuerdo afecta individualmente al propietario de un elemento privativo en concreto, deberá constar en documento público el consentimiento expreso de dicho titular registral. 2. El primero de los defectos expresados por el registrador en su calificación no puede ser confirmado toda vez que, como afirma el recurrente, el elemento privativo afectado específicamente por la modificación pretendida es el único local comercial que integra la propiedad horizontal y, además, resulta claramente identificado por cuanto en la escritura calificada se detalla que dicho elemento es el que consta en la anterior escritura de declaración de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal que el propio registrador reseña en su nota impugnada. 3. Antes de analizar los dos restantes defectos, cabe recordar que 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). No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso, local u otro departamento privativo) y la copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja, entre cuyas características más destacadas se encuentran: Por una parte, la atribución a cada piso o local de «una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo», de suerte que dicha cuota «servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad» (artículo 3, párrafo segundo, de la Ley sobre propiedad horizontal); y, por otro lado, la inseparabilidad e indisponibilidad de la cuota sobre «las partes en copropiedad» o elementos comunes, «que sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anexo inseparable» (artículo 396, párrafo segundo, del Código Civil). La Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la que los intereses comunitarios predominan sobre el individual y encuentren su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. la Resolución de 15 de junio de 1973). Por ello 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 sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto); e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo tercero de la regla séptima del mismo artículo 17, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual -cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003-), salvo que se trate de acuerdos que la misma ley exceptúa de la regla de unanimidad (cfr. los artículos 10 y 17). Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, la última por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces y así el Preámbulo de la citada Ley 8/2013 expresa que no se puede hacer

depender la adopción de los mismos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir. 4. Respecto del segundo defecto, la cuestión planteada es análoga a la que fue objeto las Resoluciones de esta Dirección General de 11 de mayo, 27 de junio y 18 de julio de 2018, por lo que idéntica ha de ser la solución. Ciertamente, según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 23 de mayo de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004, 23 y 31 de marzo y 5 de julio de 2005, 19 de abril de 2007, 27 de diciembre de 2010, 8 de abril y 30 de julio de 2011, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 24 de abril de 2014, 26 de febrero de 2015 y 29 de marzo de 2017), en materia de propiedad horizontal 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-), los cuales 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 de pisos o elementos privativos, requieren el consentimiento individualizado o «uti singuli» de los propietarios correspondientes, el cual habrá de constar en documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; cfr., también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente). Ciertamente, en este último caso no podría inscribirse la modificación si no se ha otorgado «uti singuli» por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (cfr. artículo 17, regla octava, de la Ley sobre propiedad horizontal), siendo necesario el consentimiento expreso y real de todos los titulares registrales. En definitiva, en estos casos no se trata de una decisión o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales. Pero esta 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 quasi unanimidad conforme al artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; 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 a las modificaciones del título constitutivo o de sus estatutos, como son el de inoponibilidad del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, con su lógico complemento del principio de oponibilidad del artículo 13 y el de cierre registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, cuando, como ocurre en el presente supuesto, con posterioridad al acto colectivo o individualizado, han surgido nuevos propietarios titulares registrales que se han anticipado en cuanto a su acceso al Registro a aquellos actos que pretenden acceder con posterioridad al mismo (vid. Resoluciones de 25 de abril y 1 de julio de 2013). 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. 5. Precisamente el fundamento del principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los derechos inscritos, radica en razones de seguridad jurídica del tráfico (artículo 9.3 de la Constitución), para evitar las cargas ocultas y la clandestinidad en el ámbito inmobiliario, que es precisamente lo que la legislación hipotecaria trata de evitar. Dicho principio ya fue mencionado expresamente por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 9 de mayo de 1995 que señaló como expresión de dicho principio los artículos 606 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria. También hacen referencia al principio de inoponibilidad las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1989, 15 de noviembre de 1990 y 30 de noviembre de 1991, entre otras. Asimismo, la Sentencia de la misma Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007, no exigió el requisito de previa inscripción respecto al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pero sí la buena fe del tercero, que la ley presume. La admisión de cargas ocultas produciría enormes perjuicios en el tráfico inmobiliario y fomentaría la clandestinidad frente a la necesidad de transparencia y publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. De ahí la sanción establecida por los citados artículos 32 de la Ley Hipotecaria, 606 del Código Civil y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal para los títulos no inscritos, que sólo puede responder a una falta de diligencia frente a los titulares que procuran la inscripción acogiéndose a la publicidad registral. En este caso, como en otros que la legislación civil e hipotecaria tratan de evitar con un tratamiento de prevención específica frente a esa clandestinidad o falta de transparencia, resulta que a los sucesivos adquirentes de pisos, no les puede afectar la carga oculta representada por el acuerdo adoptado por la junta de propietarios que modificaron el título constitutivo de la propiedad horizontal a los nuevos propietarios que compraron estando vigente en el Registro el título constitutivo inscrito sin las correspondientes modificaciones. 6. 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, pues para dichos titulares el acto no inscrito constituiría una verdadera carga oculta carente de la transparencia y publicidad necesaria que exige el sistema registral o hipotecario, conforme a sus preceptos y a sus principios. Por ello, debe confirmarse el defecto invocado por el registrador en su calificación. 7. Por último, el tercero de los defectos -falta de consentimiento del titular del elemento privativo afectado por la modificación estatutaria- no puede ser confirmado. Aceptada la doctrina antes referida por la que se distingue entre aquellas situaciones en las que es necesario el consentimiento individual de los propietarios, por quedar afectado el contenido esencial de su derecho, de aquellas otras en las que basta la expresión de un consentimiento colectivo de la comunidad, la cuestión se reduce a determinar si se trata de uno u otro supuesto. En el primer caso las exigencias derivadas del principio de trato sucesivo imponen la acreditación de que el titular registral de los elementos afectados ha prestado su consentimiento en la forma determinada por la ley, mientras que en el segundo es suficiente acreditar que se ha alcanzado el acuerdo colectivo exigido por la legislación reguladora de la propiedad horizontal. Siguiendo esta doctrina, este Centro Directivo ha tenido la oportunidad de decidir que, en determinados casos, la modificación del título constitutivo de que se trataba consistía en actos de la junta como órgano colectivo de la comunidad, adoptados

por unanimidad de los propietarios en los términos previstos en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que no requieren la prestación de consentimiento individualizado de los titulares registrales (así, la desafectación de determinados elementos comunes y ulterior venta de los mismos -Resoluciones de 4 de marzo de 2004, 23 de marzo de 2005 y 30 de noviembre de 2006-; la vinculación «ob rem» de los trasteros a las viviendas, como anejos -Resolución de 31 de marzo de 2005-; o determinada modificación de los estatutos -Resolución de 5 de julio de 2005-). En cambio, ha considerado que la especificación del trastero que corresponde a cada uno de los pisos expresados, en determinadas circunstancias, se trata de un acto que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requiere el otorgamiento de escritura pública en la que los titulares registrales de distintos pisos presten su consentimiento y declaren la superficie y demás elementos identificadores de sus respectivos anejos (Resolución de 12 de diciembre de 2002); y, asimismo, ha concluido que la conversión de un elemento privativo en común es un acto dispositivo que requiere el otorgamiento singular de los titulares registrales del mismo y de sus cónyuges -en régimen de gananciales- en la correspondiente escritura de modificación del título constitutivo (Resolución de 23 de junio de 2001). En el mismo sentido, y más recientemente, esta Dirección General ha considerado que el acuerdo por el que se modifica un elemento inscrito como privativo para que pase a ser elemento común, requiere el consentimiento individual de dicho propietario (Resolución de 29 de marzo de 2017). Y aún más recientemente se ha considerado que la modificación del título constitutivo en sentido de que el uso exclusivo que corresponde a un elemento privativo sobre la azotea, pasando tal uso a ser común de todos los propietarios, requiere del consentimiento individual del titular de aquél elemento (Resolución de 17 de enero de 2018). Para decidir si la modificación de las cuotas de participación entra o no en ese ámbito de competencias de la junta de propietarios como acto colectivo de la misma, esta Dirección General ha atendido a la significación que en la propia Ley tiene esa cuota que es objeto de modificación (cfr., por todas, las Resoluciones de 19 de abril de 2007 y 27 de diciembre de 2010). Como señaló la Resolución de 23 de julio de 1966, la cuota de participación de los titulares de cada departamento privativo puede tener diversas aplicaciones, tales como señalar la proporción en la propiedad total del edificio o en la distribución de gastos y cargas, sin que necesariamente sean idénticas dichas participaciones como claramente se desprende del (hoy vigente) artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal, y, aunque ni en esa ley ni en la Ley Hipotecaria se hace referencia a la existencia de una cuota que fije la participación de cualquier propietario en los elementos comunes, es precisamente la proporción del interés de los propietarios en estos elementos la que reviste mayor importancia, pues determinará su participación en los nuevos departamentos en caso de elevación del edificio, o en el solar si aquél se destruye, y por eso el artículo 396 del Código Civil destaca los dos elementos de esta especial propiedad: los pisos o locales -de propiedad independiente o separada- y los elementos comunes -en copropiedad-, por lo que estando el edificio compuesto de elementos comunes y de elementos independientes, la cuota de participación en aquéllos equivale a la participación en el edificio en su totalidad. Por ello, si se extinguiese el régimen de propiedad horizontal, en los casos señalados por la Ley, esa cuota de participación en relación con el total valor del inmueble se traduciría en una cuota de liquidación en consonancia con la de participación fijada (Resolución de 5 de mayo de 1970). En este sentido, la propia exposición de motivos de la Ley sobre propiedad horizontal -párrafo cuarto-, con base en la pretensión de llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto, señala que en la Ley «se regula el coeficiente o cuota, que no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se divide así económicamente en fracciones o cuotas». De esta significación jurídica de la cuota de participación se desprende, en vía de principio, que las modificaciones de la misma, en tanto en cuanto afecten al contenido esencial del derecho de dominio, habrán de realizarse con el consentimiento individual y singular de todos los propietarios afectados, en escritura pública, a falta de una norma en que la Ley atribuya expresamente a la junta de Propietarios competencia para ello. Y en este sentido la previsión del artículo 3, párrafo segundo, de la Ley sobre propiedad horizontal relativa a que la cuota de participación podrá variarse «por acuerdo unánime», debería interpretarse no como acuerdo de la junta en tanto que órgano comunitario, sino como acuerdo unánime de todos los propietarios, individualmente considerados, por afectar el acuerdo al contenido esencial de cada uno de sus respectivos derechos. No obstante, existen precedentes en la jurisprudencia de los que pudiera deducirse una conclusión contraria. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de noviembre de 1994 afirmó que «el título constitutivo que en forma unilateral otorgó el promotor no le alcanza la consideración de blindado, para no poder ser modificado en materia de determinación de las cuotas participativas por los copropietarios, que son los auténticos y directos interesados en la gestación del régimen de propiedad horizontal y al que accedieron por la compra de sus respectivas viviendas o locales, pues la Ley especial que lo regula de 21 julio 1960 es expresamente permisiva y así lo autoriza, cumpliéndose con lo que previene su artículo 16 [actual artículo 17]. Aunque el promotor establezca las cuotas de participación, éstas no son inmutables, pero no las puede modificar a su conveniencia, ya que requiere el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios como requisito legal imperativo». La misma orientación parece seguir la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 1997, al invocar el artículo 16.1.<sup>º</sup> de la Ley sobre propiedad horizontal (actual artículo 17.1.<sup>º</sup>) respecto de la posibilidad de que se modifiquen las reglas contenidas en el título de la propiedad horizontal -en el caso de autos, la variación de las cuotas participativas de los condueños- mediante el acuerdo unánime de la junta de propietarios. Pero, tanto en un caso como en el otro, lo que se debatía era una variación de las cuotas participativas en su significación de criterio determinativo de la contribución a los gastos de la comunidad, y no tanto como cuota de participación en la copropiedad de los elementos comunes del inmueble (cfr. Sentencia de 9 de noviembre de 1994: «Es procedente, por tanto, la modificación del título constitutivo por medio de los Estatutos, en los que cabe establecer un régimen de coeficientes participativos distinto e incluso más gravoso que el precedente, así como fijar exclusiones, conforme a doctrina reiterada de esta Sala (Sentencias de 28 diciembre de 1984; 2 de marzo de 1989; 2 de febrero de 1991; 22 de diciembre de 1993, y 22 de marzo de 1994, entre otras)». Ciertamente, a la hora de establecer o modificar la respectiva contribución de los propietarios en los gastos generales o en gastos determinados -sea, v. gr., por las mejoras o menoscabos de pisos o locales a que alude el artículo 3, párrafo segundo, «in fine», de la Ley sobre propiedad horizontal, sea por nuevas unidades edificadas, o bien respecto de nuevos gastos por creación de determinados servicios no previstos en el título constitutivo, etc.-, es indudable la competencia de la junta. Según la doctrina jurisprudencial (cfr., por todas, las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 1991, y 14 de diciembre de 2005), el sistema de distribución de los gastos generales que, en principio, ha de tener por base la cuota de participación fijada en el título de constitución en régimen de propiedad horizontal, puede ser modificado por medio de los estatutos, en los que cabe establecer un régimen de participación distinto o incluso consignar ciertas exclusiones en favor de determinados elementos privativos (pisos o

locales) del edificio, y así se desprende del apartado 1, letra e), del artículo 9 de la Ley sobre propiedad horizontal, según el cual cada propietario contribuirá a los gastos generales «con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido»; de suerte que a ese sistema de distribución de gastos habrá de atenerse la comunidad en tanto no sea modificado por la misma con observancia de los requisitos legales establecidos en la norma primera del artículo 16 (actual artículo 17) de la Ley sobre propiedad horizontal, que exige el acuerdo unánime de todos los propietarios que integran la comunidad para poder modificar las reglas contenidas en los estatutos (vid., en el mismo sentido las Sentencias de 3 de diciembre de 2004, 24 de enero de 2008, 30 de abril de 2010, 8 de noviembre de 2011 y 20 de febrero de 2012). Precisamente es este tipo de acuerdos el contemplado por el párrafo segundo, «in fine», del artículo 18, de dicha Ley (introducido mediante la Ley 8/1999, de 6 de abril), que se remite al mencionado artículo 9, relativo al sistema de distribución de gastos; y sobre los que se atribuye competencia expresamente a la junta para adoptarlos, como órgano colectivo, mediante acuerdo unánime (siquiera sea por unanimidad presunta, como permite la regla octava del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal). Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, respecto del primero y del tercero de los defectos impugnados, y desestimar respecto del segundo defecto con confirmación de la calificación únicamente en cuanto a éste. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 29 de mayo de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9477.pdf>

- R. 29-5-2019.- R.P. Alcázar de San Juan N° 1.- **ACTOS INSCRIBIBLES: NO LO ES UN CONTRATO DE COMODATO. COMODATO: NO ES INSCRIBIBLE.** Se trata de una sentencia firme en el que se reconoce a favor del demandado un contrato de comodato. La Dirección confirma la denegación de la registradora y expresa la duda de si se trata de un verdadero comodato con concesión de un derecho de uso o de un simple precario; pero, aun en el primer caso, entiende que «tendría vedada su inscripción, por ser un derecho personal no asegurado especialmente (arts. 1, 2 y 98 LH)»; y sin que signifiquen lo contrario las sentencias y resoluciones que han tratado sobre la inscripción del derecho de uso sobre la vivienda familiar concedido mediante sentencia a un cónyuge en casos de separación y divorcio, ya que ese es un derecho de carácter familiar y por tanto ajeno a la clasificación entre derechos reales y de crédito, y además impone restricciones a la disposición de la finca por el cónyuge titular que son oponibles a terceros. R. 29.05.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan - 1) (BOE 24.06.2019).

**RESOLUCIÓN** de 29 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcázar de San Juan n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una sentencia. En el recurso interpuesto por don J. L. T. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 1, doña Carmen Maluenda Albert, por la que se deniega la inscripción de una sentencia. Hechos I Mediante testimonio de la sentencia firme de fecha 14 de noviembre de 2017, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Alcázar de San Juan, acompañado de otro testimonio de la sentencia de fecha 8 de octubre de 2018 de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, Sección Segunda, confirmatoria de la anterior, se ejercitaba una acción tendente a la recuperación de la posesión de la finca número registral 52.872 sita en Alcázar de San Juan contra el poseedor, don J. L. T. A., a quien la demandante entregó la finca, siendo el objeto del procedimiento dilucidar si se trataba de un precario como afirmó la parte actora o un comodato según la demandada, por los diferentes efectos en cuanto a la reclamación de la posesión por el comodante. Siendo que la cesión del inmueble fue gratuita y para un uso determinado: instalación de un negocio que comenzó a funcionar en el año 2014; aunque no se fijase un plazo determinado, la sentencia concluía que se trataba de un comodato y sin que por el tiempo transcurrido (tres años) pudiera entenderse que se había convertido en precario ya que no se había excedido el plazo razonable de tiempo por el que debía presumirse que se había cumplido el propósito pactado. Ahora bien, sin que se pudiese fijar por el Juzgado un plazo determinado de duración. Por ello, siendo que la figura se calificaba en la sentencia de comodato y no acreditando la actora la urgente necesidad de utilización del bien, no habiendo transcurrido el plazo necesario para estimar que se había cumplido el propósito para el que se entregó el inmueble, se desestimaba la demanda. Así lo confirmaba la sentencia de la Audiencia que desestimaba el recurso de apelación. II Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan n.º 1. Calificación negativa, artículo 18 Ley Hipotecaria. Asiento 227 diario 213. Testimonio judicial expedido el 2 de diciembre de 2018 por doña A. V. T., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Alcázar de San Juan. Ord procedimiento ordinario 13/2017. Hechos. Se testimonia sentencia firme de 14/11/17 del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Alcázar de San Juan, acompañado de otro testimonio de fecha 21 noviembre de 2018 expedido por don V. M. E. T., Letrado de la Administración de Justicia de la Aud. Provincial Sección n.º 2 de Ciudad Real (recurso de apelación civil 56/2018) de la sentencia 245/18 de fecha 8 de octubre de 2018. Por la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de ésta Ciudad de don Carlos Ceña Nuel, Juez del referido Juzgado, doña A. A. R. ejerce una acción tendente a la recuperación de la posesión de la finca registral 52.872 sita en (...) de Alcázar de San Juan contra el poseedor don J. L. T. A. a quien la demandante entregó la finca, siendo el objeto del procedimiento dilucidar si se trata de un precario como afirmó la parte actora o un comodato según la demandada, por los diferentes efectos en cuanto a la reclamación de la posesión por el comodante. Siendo que la cesión del inmueble fue gratuita y para un uso determinado: instalación de un negocio que comenzó a funcionar en el año 2014; aunque no se fijase un plazo determinado, la sentencia concluye que se trata de un comodato y sin que por el tiempo transcurrido (tres años) pueda entenderse que se ha convertido en precario ya que no se ha excedido el plazo razonable de tiempo por el que debía presumirse que se ha cumplido el propósito pactado. Ahora bien, sin que se pueda fijar por el Juzgado un plazo determinado de duración. Por ello, siendo que la figura se califica en la sentencia de comodato y no acreditando la actora la urgente necesidad de utilización del bien, no habiendo transcurrido el plazo necesario para estimar que se ha cumplido el propósito para el que se entregó el inmueble, se desestima la demanda. Así lo confirma la sentencia de la Audiencia que desestima el recurso de apelación, confirmando la sentencia anterior «la relación jurídica es la de un comodato, al haberse conferido la cesión para un uso concreto y determinado, no dependiente del arbitrio de una de las partes y sin que por el tiempo transcurrido se pueda considerar que se haya extinguido el mismo ni que se haya mutado en un

precario, razón por la cual ha de decaer el recurso, al no haberse alegado ni probado una urgente necesidad de la apelante». Fundamentos de Derecho: Se desprende de la presentación de los testimonios anteriores que se pide la inscripción del comodato en el Registro de la Propiedad a favor de don J. L. T. A. De conformidad con los artículos 2 de la Ley Hipotecaria, apartado 29 son inscribibles: «los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipotecas, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales»; y del artículo 7 del Reglamento Hipotecario, no sólo son inscribibles los títulos a que se refiere el artículo 2 de la Ley, «sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique desde luego o en lo futuro algunas de las facultades del dominio sobre los bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.» Es pues determinante para la inscripción del derecho del comodatario en el Registro de la Propiedad que ostente la condición de titular de un derecho real, lo que entraña con la naturaleza jurídica del comodato. De los artículos 1.740 a 1.752 del Código Civil resulta que el comodato es un contrato de préstamo por el que una de las partes entrega a la otra alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, configurándolo así como contrato real y unilateral porque se perfecciona con la entrega de la cosa, de la que nace la obligación de devolver para el comodatario, única obligación que surge del contrato puesto que las obligaciones que pudieran afectar al comodante no nacen del contrato ni son reciprocas de la obligación del comodatario, sino de, en su caso, hechos posteriores. En el comodato, el uso de la cosa es gratuito, temporal y no incluye el disfrute, por lo que queda fuera de los arrendamientos, usufructo, derecho de uso o el derecho de habitación a que se refiere el artículo 2 de la Ley Hipotecaria. En este caso tampoco se ha configurando [sic] la cesión del uso con el carácter de derecho real, sino que el uso deriva del hecho de la entrega del inmueble y es la sentencia la que dice que se está ante un contrato de comodato, en consecuencia se trata de un contrato típico, con expresa regulación legal: el Código civil; y que no queda incluido expresamente en el artículo 2 Ley Hipotecaria. Su acceso al Registro de la Propiedad queda excluido por una parte en cuanto se refiera al simple hecho de poseer, puesto que la posesión como tal no se inscribe (artículo 5 de la Ley Hipotecaria) y porque del comodato sólo surge una obligación: el comodatario debe devolver la cosa al comodante cuando concluya el contrato, es decir un derecho personal u obligacional que como tal no tiene acceso al Registro de la Propiedad (artículo 98 Ley Hipotecaria). La Resoluciones de la DGRN también afirman el carácter obligacional del derecho del comodatario; así la de 4 de octubre de 1989 que entiende que la cesión del uso de un inmueble es comodato al no constar la voluntad patente de las partes de constituir un derecho real, por lo que no se inscribe. También la Resolución del mismo Centro Directivo de 15 de julio de 2011 considerando al comodatoprecario como derecho personal que no tendrá acceso al Registro salvo que esté asegurado especialmente. Dado su carácter personal u obligacional, se deniega la inscripción del derecho del comodatario en el Registro de la Propiedad. Contra la calificación anterior podrá (...) Alcázar de San Juan, 7 de febrero de 2019.—La Registradora (firma ilegible).—Fdo. Carmen Maluenda Albert». III Contra la anterior nota de calificación, don J. L. T. A. interpuso recurso el día 18 de marzo de 2019 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente: «Primera.—Junto con el testimonio de las sentencias dictadas por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Alcázar de San Juan (dentro del procedimiento ordinario número 13/2017), de fecha 14 de noviembre de 2017 y de la Ilma. Sección 2.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Ciudad Real (dentro del recurso de apelación número 56/2018), de fecha 8 de octubre de 2018, se presentó la solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan del derecho de mi parte como comodatario de la finca registral número 52.872 sita en (...) de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Es decir, interesaba la inscripción del comodato reconocido judicialmente (ya firme) a mi favor, tanto por el Juzgado de Instancia como por el Tribunal de apelación. Segunda.—La Sra. Registradora desestimó tal pretensión aludiendo al carácter personal u obligacional nunca real, del derecho del comodatario, basándose en lo dispuesto en los artículos 2.2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento. No estamos de acuerdo. Vamos a desarrollarlo. (1) Para delimitar la verdadera naturaleza o alcance del derecho en cuestión hemos de examinar cual es la voluntad de la persona otorgante del derecho. En nuestro caso, se concedió un uso derivado de negocio jurídico de los que atribuyen la posesión del bien sin que se pueda revocar el mismo en cualquier momento por el concedente al entenderse que sería preciso que éste acredite la urgente necesidad de utilización del bien. (2) Hay que partir de una cuestión preliminar: hemos de comenzar recordando las dificultades señaladas por nuestra doctrina en relación con la caracterización de los derechos reales, tanto por la falta de una enumeración cerrada de los mismos, como por las dudas que con cierta frecuencia se plantean a la hora de interpretar sus características propias, como la inmediatez o su carácter absoluto o eficacia «erga omnes», lo que en la práctica ha derivado en dudas y debates en tomo a ciertos derechos sobre su condición de verdaderos y propios derechos reales, tanto en la doctrina como en la jurisprudencia. En este ámbito o zona de derechos de naturaleza real discutida se sitúan, entre otros, el comodato. Por su parte, la doctrina de este Centro Directivo, DGRN, ha declarado reiteradamente que, al estar fundado el sistema inmobiliario español, conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria, exclusivamente en la inscripción de los títulos que contengan actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, y rechazarse en consecuencia todos aquellos actos que tienen carácter personal, una de las fundamentales misiones de los registradores de la Propiedad —ciertamente no sencilla por las dificultades que en la práctica se presentan para realizar la distinción— es la de velar por el cumplimiento de las normas legales sobre esta materia y evitar que puedan entrar en el Registro derechos, cargas y gravámenes que carezcan de trascendencia real (cf por todas, Resolución de 19 de septiembre de 1974). En este sentido, es conocida la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resolución de 4 de mayo de 2009) acerca de la posibilidad de creación de nuevas figuras de derechos reales, al amparo del principio de «numerus apertus» que predicen los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario. Ahora bien, la autonomía de la voluntad en la configuración de nuevos derechos reales para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social tiene como fundamental límite el respeto a las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son, con carácter general, su inmediatez, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado. Del análisis del elevado número de Resoluciones que este Centro Directivo ha dedicado a la cuestión, puede colegirse que han constituido campo propio de la autonomía de la voluntad para la creación de derechos nuevos. No obstante, lo anteriormente expuesto no significa que sea suficiente la voluntad o la denominación del derecho para que éste se considere derecho real. Hace falta, además, que concurren determinadas circunstancias, que la citada Resolución de 4 de mayo de 2009 sintetizó en dos: a) Como se ha dicho anteriormente, es preciso que la figura que se crea tenga las características propias de un derecho real, y b) Que, si se trata de una figura nueva carente de regulación legal, se regulen todas las consecuencias que dicha figura comporta, o bien se remita a los efectos jurídicos de otra figura. (3) Y como criterio de interpretación de estos requisitos ha dicho igualmente, este Centro Directivo que el citado criterio «numerus apertus» en materia de

derechos reales que aparece recogido en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, no autoriza, como ya indicó la Resolución de 20 de septiembre de 1966; para ampliar el campo de esta clase de derechos hasta el extremo de que a todo pacto se le pueda atribuir carácter real, pues para ello sería necesario que contuviese los requisitos típicos de los derechos de esta clase, y por eso ha de extremarse el cuidado para evitar que al amparo de este criterio de libertad se eluda la aplicación del artículo 2 de la Ley Hipotecaria o quede sin cumplir lo establecido en los artículos 29 y 98 de la misma Ley que expulsa de los libros registrales a todas aquellas obligaciones que tengan un marcado carácter personal. En este sentido, como ha señalado la doctrina, se puede decir que si bien en la mayoría de las ocasiones el que un derecho sea real o personal depende de la voluntad del legislador que, si impone una obligación pasiva universal mandando a todos que respeten un derecho, lo modela como real y si no la impone, lo reduce a personal en relación con otros supuestos, precisamente a causa de su atipicidad, hay que entender que el legislador ha transmitido esta facultad a las propias partes contratantes, que podrán constituir el correlativo derecho como personal o como real siempre que se cumplan las exigencias estructurales propias de los derechos de esta naturaleza, según antes se ha indicado. (4) En nuestro caso, debe determinarse si el derecho del comodatario es o no un verdadero derecho real. Y, en este sentido, cabe recordar las conocidas características que se estima que sirven para conceptualizar un derecho como real en contraposición a un derecho personal, tales como la herencia a una cosa y la oponibilidad frente a terceros (algo que no puede identificarse sin más como la inscribibilidad), lo que, en sentido estricto y en el campo de los derechos reales (pues con carácter general tanto un derecho personal como uno real existen frente a todos y todos han de respetarlos), viene a suponer que dicho derecho pueda hacerse valer frente a cualquiera y no solo frente a quien se haya obligado (a dar, hacer o no hacer). Por ello el derecho real da lugar a una acción real que puede dirigirse frente a todo aquel que obstaculice objetivamente el ejercicio del derecho real sin que sea necesario acreditar que existe una obligación específica de realizar determinada conducta por parte de determinada persona. En este orden de cosas, el Tribunal Supremo (entre otras, en Sentencias de 3 de marzo de 1995 y 16 de diciembre de 2004) ha declarado que la categoría del derecho real no se produce por el simple acceso al Registro de la Propiedad, sino que deviene por su íntima naturaleza jurídica que la inviste de una eficacia erga omnes, y que para ser tal derecho real ha de estar constituido por una serie de características como la inmediata física o jurídica, publicidad, seguridad jurídica, etc., que lo proyecten al campo del tráfico jurídico con una serie de garantías frente a tercero que le permitan esa eficacia «erga omnes» que no se comprendería sin aquéllas. Pero lo que sí que es claro es que cuando se quiera configurar un derecho como real, bien por ser un derecho típico, bien «ex novo», se debe dotar a la figura en cuestión de un contenido –en especial delimitando nítidamente su contenido y contornos– que la haga inequívocamente identificable como verdadero «ius in re» conforme a las características antes apuntadas. Por ello, y a la vista del contenido de las dos resoluciones judiciales emitidas que fijan unívoca e inequívocamente el derecho del comodatario, debe concluirse que éste posee las características necesarias para que dicho derecho sea un verdadero derecho real no una mera obligación personal. A mayor abundamiento, según la resolución de la DGRN, de fecha 8 de marzo de 2018, en su fundamento de Derecho (4), se dice literalmente que el derecho de uso reconocido y atribuido judicialmente (como es mi caso, por dos resoluciones judiciales firmes) es oponible frente a terceros y objeto de publicidad y protección inherentes a su acceso al Registro de la Propiedad, acceso del que no disfrutaría si se tratara de una mera ocupación asimilable al precario (en mi caso el derecho judicialmente reconocido sobre la finca registral –número 52.872 sita en (...) de Alcázar de San Juan– cedida es un comodato, no un precario). (5) En definitiva y a modo de sucinta conclusión, la voluntad de las partes contradice el argumento esgrimido por la Sra. Registradora para rechazar la inscripción inicialmente presentada. Como antes he mencionado, al margen y con independencia del «numeris apertus» (no, por supuesto, ilimitado) en materia de derechos reales que recoge el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, hay que estar a esa voluntad y a las características específicas del supuesto en cuestión. Aquí, en lo que concierne al derecho que se pretende inscribir, si bien es gratuito, el comodatario llevó a cabo una cuantiosa inversión económica en la finca cedida, inversión de todo punto imprescindible con vistas a la explotación comercial del lavadero de automóviles instalado que justifica precisamente, por un lado, (i) la necesidad de protección registral y, por otro, (ii) que su disfrute no esté limitado en ninguno de los aspectos, sin que exista plazo concreto de duración del contrato ni que el mismo quede sometido a la voluntad del comodante: la reversión precisará la acreditación, a discutir en sede judicial mediante el oportuno procedimiento, de la urgente necesidad del comodante si pretende recuperar el bien. Y muy importante, a nuestro juicio, lo que acabamos de reseñar en el párrafo anterior transcribiendo lo afirmado por una reciente resolución de la DGRN en sus fundamentos de Derecho: (iii) el derecho de uso reconocido y atribuido judicialmente (como es mi caso, por dos resoluciones judiciales firmes) es oponible frente a terceros y objeto de publicidad y protección inherentes a su acceso al Registro de la Propiedad». IV La registradora suscribió informe el día 25 de marzo de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 444, 1281, 1289, 1741, 1749 y 1750 del Código Civil; 1, 2, 5, 18, 98 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 7 y 9 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2009 y 18 de marzo de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2003, 12 de julio y 22 de noviembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 27 de agosto, 19 de septiembre y 10 de octubre de 2007, 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009 y 15 de julio de 2011.

1. Se debate en este recurso si es o no inscribible una sentencia firme en el que se reconoce a favor del demandado un contrato de comodato. La registradora suspende la inscripción dado el carácter obligacional del derecho del comodatario y su acceso también queda excluido por cuanto se refiere al simple hecho de poseer y porque del comodato sólo surge una obligación. 2. Para resolver la cuestión planteada carece de trascendencia determinar si la concesión del derecho de uso sobre el inmueble –a título gratuito– constituye una modalidad de comodato o se trata de una figura incardinable en el concepto de precario. En todo caso, aun cuando se tratara del denominado comodato, tendría vedada su inscripción, por ser un derecho personal no asegurado especialmente (artículos 1, 2 y 98 de la Ley Hipotecaria). En la sentencia se ha configurado como comodato, con su específico significado jurídico, sin que se le haya atribuido ninguna característica de los derechos reales de uso. 3. Debe rechazarse las alegaciones del recurrente sobre el carácter inscribible del derecho del uso determinado del comodatario apoyándose en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de marzo de 2018 y Sentencias del Tribunal Supremo, que no son aplicables al caso, puesto que exclusivamente se refieren a un derecho de uso sobre la vivienda familiar concedido mediante sentencia al cónyuge a quien se le atribuye la custodia de los hijos del matrimonio o a aquel de los cónyuges que se estima más necesitado de protección, que es considerado como un derecho de carácter familiar y por tanto ajeno a la clasificación entre derechos reales y de crédito; si bien, desde el punto de vista patrimonial, el derecho de uso de la vivienda familiar concedido mediante sentencia judicial de nulidad, separación o divorcio, a un cónyuge no titular impone la restricción o limitación de disponer al otro cónyuge (artículo 96 del Código Civil), que se cifra en la necesidad de obtener el consentimiento del cónyuge

titular del derecho de uso para cualesquier actos que puedan ser clasificados como actos de disposición de la vivienda. Esta limitación es oponible a tercero y por ello es inscribible en el Registro de la Propiedad (Resolución de 10 de octubre de 2008). Criterio que mantienen otras varias Resoluciones del Centro Directivo y Sentencias del Tribunal Supremo. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 29 de mayo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9478.pdf>

**- R. 30-5-2019.- R.P. Vélez-Málaga Nº 2.- CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019.

**RESOLUCIÓN** de 30 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca. En el recurso interpuesto por don F. J. O. V., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, don Santiago Aliaga Montilla, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución, por haberse realizado la misma mediante adjudicación directa, en vez de promoverse nueva subasta o la adjudicación a la propia Agencia Tributaria. Hechos I En la certificación de un acta de adjudicación de bienes inmuebles, expedida el día 25 de enero de 2019 por el jefe de la Dependencia Regional adjunto de Recaudación de la Delegación de la Agencia Estatal de administración Tributaria de Málaga, en expediente administrativo de apremio, se recogía el acuerdo de enajenación mediante subasta de una finca, procediéndose a su adjudicación directa, tras haber quedado desierta la subasta en primera y segunda licitación. II Presentada el día 1 de marzo de 2019 dicha certificación en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Primero: A las 11:11 horas del día 1 de marzo del año 2019, se presentó en este Registro bajo el asiento número 501 del Diario 80, una certificación del acta de adjudicación de bienes inmuebles expedido el día veinticinco de enero del año dos mil diecinueve, por Don M. J. P. B., Jefe de la Dependencia Regional Adjunto de Recaudación de la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Málaga, por el que en el expediente administrativo de apremio seguido contra Inmarsan, S.A. se acuerda la enajenación mediante subasta de la finca número 47222/común del término municipal de Vélez-Málaga 02, la cual se adjudica a A. M. P. R. Segundo: Calificado el documento reseñado por el Registrador que suscribe, una vez acreditado la presentación/pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como la declaración de transmisión inmobiliaria a efectos de liquidación del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, se han apreciado algunos defectos que impiden su inscripción/anotación, en base a los siguientes Fundamentos de Derecho. Primero.–Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Añade el artículo 99 del Reglamento Hipotecario que «La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro». Segundo.–(...) Cuarto: Teniendo en cuenta que día 29 de junio del año 2018 se acordó la fecha de celebración de la subasta, para el día 30 de octubre del año 2018, y que la misma resultó desierta tanto y primera como en segunda licitación, y que en ambas fechas ya estaba en vigor el Reglamento General de Recaudación, tras la reforma operada por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, cuya entrada en vigor, como regla generalera el 1 de enero de 2018, se observa que no consta en la certificación calificada las razones que motivaron el acuerdo de la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados y ello al amparo de la letra c) del artículo 107 del RGR, es decir, en aquellos casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, justificando las razones que motivan dicha adjudicación directa de los bienes o derechos embargados en el expediente.– Además se hace constar, en relación con este punto, los siguientes extremos: 1) La Disposición Transitoria Cuarta del RGR debe interpretarse, siguiendo su dicción literal, como un precepto exclusivamente aplicable a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», por lo que no puede extenderse su aplicación a las normas introducidas por el nuevo régimen para el caso de que haya quedado desierta la subasta con posterioridad al 1 de enero de 2018. 2) En caso de que una subasta se declare desierta tras el 1 de enero de 2018, lo que corresponde no es acudir a la enajenación directa, sino, por aplicación de la redacción vigente de los artículos 107, 109 y 112 del RGR en relación con la Disposición Transitoria Tercera del referido RGR, proceder a la adjudicación de los bienes a favor de la Hacienda Pública o, si no se acuerda dicha adjudicación, al inicio de un nuevo procedimiento de enajenación mediante subasta; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de que la Administración acuerde la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados al amparo de la letra c) del artículo 107 del RGR, es decir, en aquellos casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, justificando las razones que motivan dicha adjudicación directa de los bienes o derechos embargados en el expediente. Se cumple así la finalidad perseguida de «simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, acuerdo 1. Suspender la inscripción solicitada. 2. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones. 3. Contra esta calificación cabe: (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Aliaga Montilla registrador/a de Registro Propiedad de Vélez-Málaga 2 a día cuatro de Marzo del año dos mil diecinueve.» Contra la anterior nota de calificación, don F. J. O. V., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso el día 19 de marzo

de 2019 mediante escrito del siguiente tenor literal: «El Abogado del Estado, en la representación que legalmente ostenta de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), de acuerdo con los arts. 551 de la L.O, 6/1985 del Poder Judicial y 103.8 de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, formula, de conformidad con los arts. 323 y concordantes de la Ley Hipotecaria, recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Registrador de la Propiedad N.º 2 de Vélez-Málaga de fecha 4 de marzo de 2019, relativa a la certificación del acta de adjudicación de fecha 25 de enero de 2019 en expediente de enajenación R2986019000043 afectante a la Finca Registral 47222, cuya inscripción suspende, con base en los siguientes Fundamentos de Derecho: I.-El recurso se interpone, dentro de plazo, al amparo de los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria. La AEAT está legitimada para interponerlo, conforme al art. 325 a) y c) de la LH, al estar directamente interesada en asegurar los efectos de la inscripción pretendida y ser la autoridad de la que proviene el título calificado. II.-La calificación del Sr. Registrador suspende la Inscripción del acta de adjudicación de la Finca 47222, acordada en procedimiento de apremio tramitado por la AEAT por estimar concurrente un defecto subsanable: considera el Registrador que no es posible la práctica de la inscripción solicitada por haber utilizado la AEAT un procedimiento de enajenación, el de adjudicación directa, que considera derogado para el supuesto de hecho calificado, fundamentando su decisión en el tenor de la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento General de Recaudación, así como en el art. 107 y siguientes del mismo modificados por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre que, entre otros aspectos, suprime la posibilidad de acudir al procedimiento de adjudicación directa en caso de que quede desierta la subasta en primera y segunda licitación. III.-1. El primer motivo del presente recurso se fundamenta en el exceso de la calificación registral, con vulneración de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y 99 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) que regulan la calificación registral como medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad, en concreto, en relación con la calificación de documentos administrativos. Así, el artículo 18 LH dispone que «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.» Por su parte, para el caso de los documentos administrativos, el artículo 99 RH indica que «La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.» El registrador aduce en su nota que la calificación se ampara en la previsión del artículo 99 RH, que permite examinar que la resolución administrativa haya sido congruente con la clase de expediente o procedimiento seguido, y por tanto, los trámites e incidencias esenciales del mismo, aunque sin desarrollar esta cuestión. Entendemos, por el contrario, que la calificación registral excede notoriamente de su ámbito propio, y que el registrador realiza una interpretación del artículo 99 RH incorrecta, vulneradora del principio de legalidad al rebasar el contenido del principio de calificación tal y como se deduce del artículo 18 de la Ley. 2. En este sentido, aunque en relación con la calificación de documentos administrativos el registrador goce de mayor libertad que respecto de los documentos judiciales, la calificación nunca puede alcanzar la legalidad intrínseca de la resolución, puesto que ello supondría asumir facultades revisoras que exceden del ámbito de la función registral, en línea con lo preceptuado en el artículo 18 LH. Así, como ha señalado reiteradamente la DGRN, conforme al artículo 99 RH puede revisar la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase del expediente seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro, pero ello es así «con el exclusivo objeto de que cualquier titular registral no pueda verse afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal.» (Resolución de 25 de abril de 2018). En consonancia, la calificación de la «congruencia de la resolución con la clase de expediente seguido» implica examinar si en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es coherente con el mismo (es decir, si se ha adoptado una resolución propia del procedimiento de que se trate, y no una distinta) y si se han respetado los trámites esenciales del procedimiento, y, en particular, la audiencia del titular registral. En el presente caso, se cumplen estos requisitos, ya que el acta de adjudicación se ha dictado en el seno de un procedimiento de recaudación, siguiendo el procedimiento de apremio, y, en particular, los trámites de la enajenación por adjudicación directa, por lo que es absolutamente coherente con el procedimiento seguido. Asimismo, la adjudicación se ha acordado después de haber agotado el procedimiento de subasta, y habiendo cumplido los trámites esenciales de todo el procedimiento de recaudación en periodo ejecutivo (providencia de apremio, diligencia de embargo, anuncios de subasta, etc.), notificados todos ellos al titular registral, que podría haber hecho uso de los derechos que la Ley le confiere a su favor. No vamos a entrar a especificar todos estos trámites y su cumplimiento en el presente caso, por cuanto que el respeto de los trámites del procedimiento de enajenación (tanto de la subasta como de la posterior adjudicación directa) no ha sido discutido por el registrador en su nota, siendo el único motivo de la calificación negativa el haber utilizado, supuestamente, un procedimiento incorrecto, lo que no supone ningún examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido. 3. Al respecto, aun no siendo una cuestión muy frecuente, es reiterada y pacífica la doctrina del centro directivo que recuerda que el examen de la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y el respeto de los trámites esenciales de éste no puede suponer, en ningún caso, una valoración del procedimiento seguido por la Administración, siendo esto lo que precisamente se realiza en la nota impugnada, en la que el registrador suspende la inscripción solicitada considerando (en nuestra opinión erróneamente, en lo que abundaremos posteriormente) que desde el 1 de enero de 2018 no se puede acudir al procedimiento de adjudicación directa sino a una nueva subasta o bien a la adjudicación de los bienes a la Hacienda Pública, lo que supone, en suma, una valoración de la elección del procedimiento administrativo aplicable. Así, en la Resolución de 13 de marzo de 2007 (reiterada en otras posteriores, como la de 27 de octubre de 2007), la DGRN señaló (...): «2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. art. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un trámite esencial susceptible de calificación por el registrador en cuanto a la observancia de los requisitos legales precisos para su elección (cfr. por todas Resoluciones de 31 de julio de 2001 y

31 de marzo de 2005). Ahora bien, que el registrador pueda calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste, no le convierte en órgano revisor de la legalidad administrativa, tarea que obviamente es de carácter jurisdiccional a través de los cauces legalmente previstos. En ese sentido, por congruencia debe entenderse si el documento administrativo de cuya inscripción se trata es coherente con el procedimiento seguido por la Administración Pública para su producción. Sería, a título de mero ejemplo, incoherente que una Administración Pública revisara un acto administrativo a través de un procedimiento de contratación pública y que se pretendiera la inscripción de aquel documento. En tal caso, es obvio que el registrador ha de calificar negativamente tal documento administrativo porque el mismo está desligado plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. Igualmente, el registrador, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el art. 62.1 e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública ‘ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido’. Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ese trámite no sea cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que el registrador pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vetada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador, es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública; y, obvio es decirlo, el registrador no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno. Pues bien, en el presente supuesto lo que hace el funcionario calificador es precisamente valorar si el procedimiento elegido es, o no, el que debería haberse utilizado. Y, como ha quedado expuesto, tal posibilidad le está vetada, so pena de convertirle en juez.» En el mismo sentido incide la más reciente Resolución de 29 de julio de 2016, que abiertamente secunda la tesis que venimos defendiendo, al transcribir textualmente la doctrina citada, y concluir que no puede mantenerse la existencia de defecto esencial ostensible en la resolución administrativa que ampara las operaciones contenidas en el documento calificado, en un supuesto de calificación de una licencia de segregación en la que como consecuencia de la misma la parcela originaria, ocupante por una edificación, resultaba disconforme con los usos e intensidades edificatorios permitidos por la ordenación urbanística en vigor, quedando en situación equiparada al régimen fuera de ordenación. Y ello por el hecho clave de que «el titular registral tiene pleno conocimiento de la situación de fuera de ordenación». 4. Así pues, el registrador debe revisar la resolución administrativa a fin de evitar la omisión del titular registral en el procedimiento administrativo, habida cuenta de los efectos que se derivan de la inscripción (art. 38 LH), pero lo que no puede es convertirse en revisor de toda la legalidad administrativa, vulnerando un principio esencial básico como es la presunción de legalidad administrativa (en este sentido, el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que «Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.») y el principio de autotutela declarativa, en cuya virtud es la propia Administración la competente para revisar la propia legalidad de sus actos administrativos, ya sea de oficio a través de la declaración de nulidad de pleno derecho o la declaración de lesividad, ya sea a instancia de los propios interesados, mediante el uso de los recursos administrativos, y posteriormente, a través del recurso contencioso-administrativo ante los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo (Título V de la Ley 39/2015 y art. 106 CE). Juicio de legalidad que está realizando el registrador en su nota, en la que de facto, se viene a declarar la nulidad de pleno de derecho (por supuesta omisión total del procedimiento legalmente establecido, ex art. 47.1.e) de la Ley 39/2015), cuando, es evidente, no ha existido ninguna omisión total, palmaria y ostensible del procedimiento administrativo, en los términos exigidos por la DGRN para poder fundamentar una calificación negativa y por la jurisprudencia contencioso-administrativa para poder declarar la nulidad radical, sino que solamente existe una discrepancia del procedimiento aplicable, basada en una discutible interpretación de una disposición, no ya de derecho sustantivo, sino de derecho transitorio, cuestión que analizaremos en el siguiente motivo del recurso. Como decíamos, no es esta una cuestión que genere gran controversia, como lo demuestra la escasa jurisprudencia existente al respecto. No obstante, la poca existente viene a ratificar la doctrina expuesta en el sentido de que la calificación registral no permite examinar la legalidad de las normas materiales aplicadas por la autoridad emisora del documento, ni la interpretación realizada por ésta. Al respecto podemos citar, por su similitud y reciente fecha, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 30 de octubre de 2018, en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la DGRN. En dicho pleito se discutía, de forma similar al presente caso, sobre la interpretación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil realizada por el Letrado de Administración de Justicia, y la posibilidad subsiguiente de inscribir el Decreto de adjudicación dictado por el mismo. Pues bien, ante este similar supuesto, la Audiencia Provincial declaró que «es pues el Secretario o LAJ la autoridad competente para dictar el Decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación, dictando el correspondiente Decreto, que el Registrador de la Propiedad calificará pero no puede revisar ni forzar su revisión», añadiendo la «incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación», puesto que «la competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto sean admisibles todo ello «incluso si compartiríamos la muy razonable interpretación (...) que hace la DGRN». 5. Queremos concluir este fundamento señalando que, aun aceptado a efectos meramente dialécticos que ya no se pudiera acudir tras una subasta desierta al procedimiento de adjudicación directa, en modo alguno puede considerarse que su uso suponga una omisión total del procedimiento establecido

generador de nulidad de pleno derecho. Para empezar, porque precisamente se ha seguido un procedimiento concreto, con respeto de todos sus trámites, esenciales y accesorios. Pero fundamentalmente, porque no se ha usado un procedimiento derogado para el supuesto de hecho concreto, es decir, aun cuando no se pueda acudir a la adjudicación directa por quedar desierta la subasta, se podría acudir a la misma en los supuestos del artículo 107 del RGR, y en lo que atañe al presente expediente, en los supuestos del apartado 1.b) y c) («por razones de urgencia justificadas en el expediente», o «en otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente»). En suma, existen también otros supuestos en los que se sigue pudiendo acudir a este procedimiento, siendo absolutamente falso que esté derogado, por lo que no pudiendo el registrador calificar si la Administración ha optado correctamente o no por el mismo y si ha motivado adecuadamente su elección, sino solamente si se han respetado sus trámites esenciales, fundamentalmente la audiencia al titular registral para comprobar que ha tenido ocasión de hacer valer esos supuestos defectos. IV. Enlazando con lo anterior, y sin perjuicio de lo alegado respecto a la vulneración de las normas reguladoras de la calificación registral, estimamos que la interpretación realizada por el registrador de la normativa transitoria tampoco es acertada, siendo válida la actuación de la Agencia Tributaria. En esencia, se fundamenta la calificación en que a la luz de la Disposición Transitoria Tercera del RGR, desde el 1 de enero de 2018, una vez quede desierta la segunda subasta no es posible acordar la adjudicación directa de la finca, sino que lo único posible era proponer la adjudicación a la propia Hacienda Pública, o bien, comenzar un nuevo procedimiento de enajenación por subasta. Pues bien, consideramos que la interpretación sistemática y teleológica de la norma citada, y que debe primar sobre la interpretación literal, nos debe conducir a la solución contraria. De acuerdo con la interpretación literal, la DT es clara cuando pospone la entrada en vigor de las normas de desarrollo de las subastas, distinguiendo el desarrollo de las consecuencias de la subasta, y ciñendo las primeras al artículo 104 del RGR. Sin embargo, esta escisión de las normas resulta contraria a la interpretación sistemática y teleológica de la norma, debiendo primar ésta última. Desde el punto de vista sistemático, resulta absurdo escindir las normas del procedimiento de enajenación en dos categorías, considerando que las normas sustantivas entraron en vigor el 1 de enero de 2018, pero que las normas accesorias de desarrollo de la subasta, y de las que dependen aquéllas para producir sus efectos, postergaron su eficacia hasta el 1 de septiembre de 2018. La interpretación sistemática de la DT 4.<sup>a</sup> RGR exige considerar que se refiere a todos los artículos del procedimiento de enajenación modificados, siendo evidente, en este punto, que la adjudicación directa se considera como un procedimiento de enajenación equivalente a la subasta y al concurso, como resulta de su regulación conjunta en la subsección 5.<sup>a</sup> («enajenación de los bienes embargados» de la sección 2.<sup>a</sup> del Capítulo II del Título III del RGR, o de sus artículos 100, 109.1 ó 112.2), entrando todos ellos en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018. Por otro lado, la Exposición de Motivos del Real Decreto 1071/2017 refuerza claramente esta interpretación cuando indica que «Finalmente, se incorpora una disposición transitoria respecto de la aplicación del nuevo régimen de subastas». Parece claro que se refiere a todo el régimen global de subastas, y no solamente a sus normas accesorias o de desarrollo material, y ello porque la solución contraria no haría sino llevar a soluciones absurdas para los expedientes desarrollados entre el 1 de enero y el 1 de septiembre de 2018, conculcando la interpretación teleológica de la norma. En efecto, de acuerdo con el registrador, a estos expedientes les es aplicable el nuevo régimen material de la subasta, pero no las normas de desarrollo de la misma. Pues bien, como señala la exposición de motivos del RD 1071/2017, «La adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad.» Es decir, se elimina la adjudicación directa como procedimiento de enajenación, porque bajo el nuevo régimen de subastas se maximiza la concurrencia y agilidad de las mismas, siendo el anterior un procedimiento inútil. Estos objetivos no son meras proclamas programáticas, sino que para ello se articula un régimen de subasta que ya no es presencial, con presentación y ordenación de ofertas electrónicamente, y durante un plazo de tiempo tan alargado -veinte días- que supone eliminar incluso el régimen de primera y segunda subasta. El espíritu y finalidad de la norma es claro: maximizar la concurrencia y evitar subastas desiertas; por ello, no es necesario que exista la adjudicación directa para ese supuesto. Por ello, la entrada en vigor de toda la modificación tiene que ser necesariamente al unísono, careciendo de sentido suprimir la posibilidad de acudir a la adjudicación directa en caso de quede desierta la subasta mientras no hayan entrado en vigor las normas de desarrollo de las mismas de forma electrónica, puesto que bajo el régimen de desarrollo de subastas anterior no se maximizaba esa concurrencia, y la posibilidad de que quedasen desiertas era una opción contemplada por el propio legislador. Por último, no puede decirse que la adjudicación directa era gravemente perjudicial para el deudor, sin generar un beneficio para la Hacienda Pública, razón por la cual es preferible, ante la duda existente, optar por el régimen nuevo sobre el anterior. Fue el legislador el que regula esta forma de enajenación, no pudiendo fundamentarse en esta sede los beneficios o perjuicios de un procedimiento previsto en la Ley General Tributaria. Por otro lado, la Ley garantiza los derechos del deudor al intervenir en todo el procedimiento de apremio, y en el caso de la adjudicación directa, mediante la garantía de un precio mínimo de adjudicación (artículo 107.4 RGR). Por lo expuesto, Suplico a la Dirección General de los Registros y del Notariado: Tenga por presentado este escrito, con los documentos acompañados y por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación del Registrador de la Propiedad N.<sup>o</sup> 2 de VélezMálaga de fecha 4 de marzo de 2019, relativa a la certificación del acta de adjudicación de fecha 25 de enero de 2019 en expediente de enajenación R2986019000043 afectante a la Finca Registral 47222, lo estime, revocando la citada calificación ordenando que, una vez subsanados los defectos respecto de los que no se formula impugnación, se practique la inscripción suspendida.» IV El registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, don Santiago Aliaga Montilla, emitió informe en defensa de la nota y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 99 del Reglamento Hipotecario; 172 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 104 a 112 y las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y su modificación por el Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 2012, entre otras, y, de la Sala Primera, de 29 de julio de 1995 y 21 de marzo de 2003, entre otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 1975, 7 de septiembre de 1992, 22 de octubre de 1996, 27 de enero de 1998, 20 de julio de 2001, 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005, 26 de marzo y 27 de octubre de 2008, 1 de junio de 2012, 15 de enero, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 11 de abril y 10 de octubre de 2018, y 6 y 13 de febrero de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación directa acordada en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en la que concurren los siguientes antecedentes de hecho relevantes para su resolución: – Mediante diligencia de fecha 23 de noviembre de 2017 se decretó el embargo de la

finca registral número 47.222 que fue notificada al deudor el día 4 de diciembre de 2017, causando la anotación preventiva de embargo letra «O» con fecha 26 de diciembre de 2017. – En fecha 29 de junio de 2018 se acordó celebrar la subasta el día 30 de octubre de 2018, sirviendo como tipo para la subasta 2.604,01 euros, que fue notificada a la parte deudora el día 15 de julio de 2018. – Celebrada la subasta, la misma resultó desierta tanto en primera como en segunda licitación, anunciándose la iniciación del trámite de adjudicación directa. – El bien fue adjudicado a doña A. M. P. R. por un importe de 2.604,01 euros. Es preciso indicar que la nota de calificación recurrida recoge tres defectos, de los cuales, sólo uno ha sido objeto de recurso, por lo que la presente Resolución se ciñe únicamente al defecto recurrido. Se plantea en este recurso si la enajenación directa de un bien, en un procedimiento administrativo de ejecución, cuando han quedado desiertas las subastas, es un trámite esencial del procedimiento, y por tanto calificable por el registrador de la propiedad o, por el contrario, supone una revisión del fondo del acto administrativo o una valoración de la elección del procedimiento administrativo aplicable, y en tal caso, no es calificable por el registrador. En el escrito de recurso se indica que, según la nota de calificación, desde el 1 de enero de 2018 no se puede acudir al procedimiento de adjudicación directa, sino a una nueva subasta o bien a la adjudicación de los bienes a la Hacienda Pública, y que esta interpretación de la norma supone una valoración de la elección del procedimiento administrativo aplicable; pero en realidad la nota de calificación incide en el incumplimiento de uno de sus trámites, la posibilidad de acudir a la adjudicación directa, una vez que han quedado desiertas las licitaciones. 2. En relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la certificación del acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo, cuestionada por el recurrente, hay comenzar recordando, conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, habida cuenta de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia «erga omnes», como el de inoponibilidad de lo no inscrito y el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resoluciones de 15 de enero de 2013 y 11 de julio de 2014, o entre las más recientes la de 6 de febrero de 2019). En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, actualmente artículos 38 y 39 de la Ley 39/2015), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 12 de febrero y 11 de julio de 2014, 30 de noviembre de 2016, 18 de octubre de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019). Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 y 13 de febrero de 2019), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Al registrador también le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con ese procedimiento y si se han respetado los trámites esenciales del mismo. En particular, no puede dudarse sobre el carácter esencial de la forma de enajenación seguida –subasta, concurso o adjudicación directa–, y de sus respectivos requisitos y trámites esenciales (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 2012, 11 de abril de 2018 y 6 de febrero de 2019). Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992 y han reiterado las más recientes de 11 de octubre de 2018 y 6 de febrero de 2019, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», sin que obste a la calificación negativa el hecho de que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos. Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona la idoneidad del procedimiento de adjudicación directa seguido para la realización del bien, al considerar que en el supuesto de hecho de este expediente no concurre ninguna de las causas legales habilitantes de la adjudicación directa, como procedimiento excepcional frente a la regla general de la enajenación mediante subasta, al haber sido suprimida entre tales causas habilitantes la relativa a haber quedado desierta la subasta del bien, en virtud de la reforma del artículo 107 del Reglamento General de Recaudación en virtud del Real Decreto 1071/2017, de 29 de enero, reforma que estaba en vigor el 30 de octubre de 2018 en que se celebró la subasta y se abrió el procedimiento de adjudicación directa. Discutiéndose, por tanto, la idoneidad o admisibilidad legal del procedimiento seguido y de sus trámites esenciales, y siendo estos extremos unos

de los que conforme a las disposiciones y doctrina antes expuestos están sujetos a la calificación registral, no cabe sino desestimar este motivo de oposición a la calificación impugnada. Como se ha dicho «supra», en los casos en que sea aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, podrá discutirse en el seno de un recurso contra una calificación registral si ésta fue o no acertada, si su juicio sobre las formalidades del documento, sobre la competencia del órgano, sobre la idoneidad del procedimiento, sobre la congruencia con el mismo de la resolución dictada, sobre los trámites esenciales de aquél, sus relaciones con el titular registral, o sobre los obstáculos del Registro, fue o no ajustado a Derecho, pero lo que no puede es negarse las facultades del registrador para calificar tales extremos, eludiendo el debate sobre su acierto o desacierto jurídico. 3. Resuelta la cuestión competencial en los términos indicados, procede entrar en el examen del fondo del recurso. La aprobación de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, y de la posterior Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, obligaban a una necesaria adaptación reglamentaria, lo que tuvo lugar mediante la aprobación del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017. En concreto en los procedimientos de enajenación de los bienes embargados destacan, entre otras, las siguientes novedades: se introducen los ajustes necesarios para adaptarlos al procedimiento electrónico previsto en el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado»; se establecen criterios objetivos respecto a la adjudicación de los bienes y derechos objeto de enajenación (inspirados en los términos previstos en el artículo 650 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil). En relación con las subastas se introducen modificaciones en las normas relativas a su desarrollo, y entre ellas se dispone que la subasta sea única, eliminando la existencia de una primera y segunda licitación; se prevé que la presentación y ordenación de las ofertas será electrónica; se faculta a los licitadores a solicitar que el depósito quede a resultas de que finalmente la adjudicación no se produzca en favor de la mejor oferta -postura con reserva de depósito-; se prevé que a igualdad de pujas prevalece la primera en el tiempo; y se establece el umbral del 50% del tipo de subasta a efectos de que si fuera inferior a dicho umbral la mejor de las ofertas la Mesa podrá acordar la adjudicación del bien o lote o bien declarar desierta la subasta. En relación con el concurso se prevé que solo se puede utilizar como procedimiento para la enajenación de los bienes embargados cuando la realización por medio de subasta pueda producir perturbaciones nocivas en el mercado o cuando existan otras razones de interés público debidamente justificadas. Y finalmente, lo que resulta particularmente relevante a los efectos de este expediente, en cuanto a la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta desierta. Se refiere a esta última novedad el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017 diciendo que «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta. Se trata de simplificar el procedimiento de enajenación para potenciar la concurrencia en el mismo, así como su transparencia y agilidad». Esta novedad se concreta en la nueva redacción del artículo 107, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación conforme al cual «1. Procederá la adjudicación directa de los bienes o derechos embargados: a) Cuando, después de realizado el concurso, queden bienes o derechos sin adjudicar. b) Cuando se trate de productos perecederos o cuando existan otras razones de urgencia, justificadas en el expediente. c) En otros casos en que no sea posible o no convenga promover concurrencia, por razones justificadas en el expediente», que no incluye ya en su letra a), a diferencia de lo que ocurría en la redacción originaria de dicho precepto, el supuesto de la adjudicación directa cuando, después de realizada la subasta, queden bienes o derechos sin adjudicar. El debate se centra no tanto en el alcance y significado de la reforma en este punto, sino en la delimitación de su eficacia temporal al discrepar sobre la interpretación que haya de darse al régimen transitorio incorporado a dicho Real Decreto. Se hace necesario, por tanto, analizar dicho régimen. 4. En cuanto al ámbito de la eficacia temporal del reiterado Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, se establece en su disposición final única que el mismo «entrará en vigor el día 1 de enero de 2018». Por su parte, la disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en el párrafo segundo de su apartado 1 que «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Finalmente, el citado Real Decreto 1071/2017 introduce en el mismo Reglamento General de Recaudación, a través del apartado 39 de su artículo único, una nueva disposición transitoria cuarta, conforme a la cual «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado se aplicarán a los procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018». 5. La adjudicación directa no puede considerarse como un procedimiento de enajenación «equivalente a la subasta y al concurso», con apoyo en el hecho de su regulación en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación, de cuya equivalencia se derivaría la inferencia de que la completa regulación de las modificaciones en los citados tres procedimientos de enajenación (y no sólo las normas de desarrollo de las subastas) entraría en vigor conjuntamente el 1 de septiembre de 2018, no se compadece ni con el régimen transitorio de Derecho positivo incorporado en la referida disposición transitoria cuarta que sin ambigüedad ni anfibología alguna se refiere, no a la totalidad de los artículos comprendidos en la Subsección Quinta («enajenación de los bienes embargados») de la Sección Segunda («desarrollo del procedimiento de apremio») del Capítulo II del Título III del Reglamento General de Recaudación -artículos 97 al 107-, ni siquiera a todas las normas relativas a la subasta (licitadores, depósitos obligatorios, mesa de la subasta, subastas por empresas o profesionales especializados, etc.), sino exclusivamente a «las normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», siendo así que existe un precepto concreto de entre los reformados, el artículo 104 del Reglamento, que lleva por epígrafe precisamente el de «desarrollo de la subasta», en el que se contiene la nueva regulación sobre la celebración de la subasta en forma electrónica a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, cuya entrada en vigor queda aplazada hasta el 1 de septiembre de 2018. Podrá discutirse el alcance concreto de la necesidad, por su relación de conexión directa e inmediata, de entender incluida en la expresión «normas relativas al desarrollo del procedimiento de subasta a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado», de la

disposición transitoria cuarta, otras normas no incluidas en el citado artículo 104 (v.gr. las relativas al contenido del acuerdo de enajenación en cuanto hace referencia a la presentación de ofertas de forma electrónica ex artículo 101.1, o sobre las pujas electrónicas conforme al artículo 103.3, etc.). Ahora bien, en todo caso habrá de tratarse de normas relativas a la subasta, como específico y particular procedimiento de enajenación de bienes, y relacionadas con el procedimiento de electrónico mediante el que se ha de desarrollar o celebrar a través del referido Portal de Subastas oficial, pero en ningún caso las normas que sean ajenas a dicho procedimiento. El hecho de que la adjudicación directa haya sido contemplada, hasta la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017, como un procedimiento alternativo a la subasta para el caso de que ésta haya quedado desierta, no autoriza a confundirlo en modo alguno con el propio procedimiento de la subasta, por el mero hecho de compartir su condición de procedimientos de enajenación forzosa en un expediente de apremio. Como claramente resulta del Preámbulo del citado Real Decreto «la adjudicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta». Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Y precisamente se elimina por su menor grado de concurrencia y transparencia como se explica en el propio preámbulo, como «ratio» última de la reforma en este punto. Uno y otro constituyen procedimientos o formas de enajenación distintas (vid. artículo 100.1 del Reglamento: «Las formas de enajenación de los bienes o derechos embargados serán la subasta pública, concurso o adjudicación directa, salvo los procedimientos específicos de realización de determinados bienes o derechos que se regulan en este reglamento»), siendo la subasta el procedimiento común, general u ordinario, que sólo puede quedar excluido en los casos expresamente previstos en la norma (vid. apartado 2 del mismo artículo: «El procedimiento ordinario de adjudicación de bienes embargados será la subasta pública que procederá siempre que no sea expresamente aplicable otra forma de enajenación»). Así lo confirma también, destacando su autonomía en el plano del derecho transitorio como modos de enajenación distintos, el contenido de la disposición transitoria tercera, apartado 1, del Reglamento General de Recaudación, en su redacción originaria, conforme a la cual «las actuaciones de enajenación de bienes continuarán rigiéndose por la normativa vigente antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando el acuerdo de enajenación mediante subasta, la autorización para la enajenación por concurso o el inicio del trámite de adjudicación directa se hayan producido antes de la entrada en vigor de este reglamento». Se distinguen, por tanto, con toda claridad, como fases distintas del procedimiento que pueden estar sujetas a régimen normativos diferentes y sucesivos en función de sus respectivas fechas de vigencia, la subasta y la enajenación directa (además del concurso), resultando como elemento fáctico determinante e independiente para cada uno de los citados modos de enajenación en cuanto a su sujeción al ámbito temporal de vigencia de un régimen normativo u otro, la fecha del «acuerdo de enajenación mediante subasta» o del «inicio del trámite de adjudicación directa», respectivamente, entendidos como modos de enajenación diferentes, sin que la fecha del acuerdo de subasta arrastre la consecuencia de traer a su propio régimen normativo al trámite de adjudicación directa, cuyo régimen vendrá determinado, como se ha dicho, por su propia fecha de inicio. Esta disposición transitoria tercera del Reglamento General de Recaudación, al igual que sucede en el caso de las transitorias del Código Civil, debe guiar como criterio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017, según se desprende de la disposición transitoria decimotercera del Código, conforme al cual «los casos no comprendidos directamente en las disposiciones anteriores se resolverán aplicando los principios que les sirven de fundamento». Todo lo cual impide admitir como criterio de interpretación el basado en la plena equiparación entre la subasta y la enajenación directa, como si de procedimientos o modos de enajenación indiferenciados se tratase, lo que no es posible legalmente ni desde el punto de vista transitorio, ni desde el punto de vista sustantivo o material. Repárese en que en el caso objeto de este expediente, al igual que sucede por ejemplo en el caso de las Entidades locales, también sujetas a la norma de la enajenación de sus bienes patrimoniales mediante subasta como regla general (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», y por todas la más reciente de 6 de febrero de 2019), la sujeción obligada a dicha regla general (subasta) no resulta sólo de una interpretación literal de los preceptos que así lo prevén, sino también del sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia (que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas a fin de lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al patrimonio del citado organismo público deben servir al interés general, como también sucede en este caso, por estar llamados tales bienes a cubrir con su realización forzosa el pago de los débitos tributarios u otros créditos públicos, por lo que resulta conforme con el interés público obtener el mejor precio posible con su enajenación). Es más, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta (en el caso de las Entidades locales), como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus Sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «el significado de esa regla [enajenación mediante subasta] va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal affirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad». Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma. 6. En cuanto al argumento de que la supresión del procedimiento de enajenación directa responde en la reforma al hecho de que las nuevas subastas electrónicas maximizan la concurrencia y así evitan las subastas desiertas, que por tanto no estarían a partir de la reforma contempladas en el Reglamento General de Recaudación, se trata de un razonamiento que partiendo de una premisa correcta (el nuevo régimen de subastas electrónicas resultará más eficaz al aumentar la concurrencia y la transparencia), se apoya simultáneamente en otra que no lo es, pues el hecho de que el aumento de la concurrencia pueda disminuir los supuestos que en la práctica puedan darse de subastas desiertas, no implica en modo alguno que

éstas ya no puedan darse, como lo demuestra el hecho de que, en contra de lo que afirma el recurrente, se siguen contemplando en el Reglamento. En efecto, el hecho de que las nuevas subastas electrónicas puedan quedar desiertas está explícitamente previsto en una de las nuevas normas del Reglamento, en concreto en el nuevo artículo 104 bis (sobre «adjudicación y pago») al disponer que «finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas: a) En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura. b) Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, acordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta». Por tanto, en caso de que la mejor postura ofrecida no alcance el 50% del tipo de subasta del bien (tipo que, no existiendo cargas o gravámenes sobre la finca será como mínimo el importe de su valoración conforme al artículo 97.6 del Reglamento), la Mesa de la Subasta debe decidir si la oferta es suficiente, lo que en caso de decisión favorable dará lugar a un acuerdo de adjudicación del bien o lote al postor que presentó la mejor oferta, y en caso de decisión desfavorable conducirá a un acuerdo de declaración de subasta desierta. Finalmente, conforme a la nueva redacción dada por el reiterado Real Decreto 1071/2017 al artículo 107 del Reglamento, una vez declarada desierta la subasta lo procedente, al no ser admisible acudir a la adjudicación directa, sería aplicar la previsión del artículo 109.1 del mismo, que de conformidad con el artículo 172.2 de la Ley General Tributaria, dispone que «cuando en el procedimiento de enajenación regulado en la anterior subsección no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública en pago de las deudas no cubiertas» -o en caso de no entender procedente esta adjudicación a la Hacienda Pública, iniciar un nuevo procedimiento de enajenación a través de una nueva subasta, conforme al artículo 112.2 del Reglamento General de Recaudación-. Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 30 de mayo de 2019.- El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9479.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9480.pdf>

- R. 3-6-2019.- R.P. Viver.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA DIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL DE UN EDIFICIO ORDINARIO REQUIERE LICENCIA MUNICIPAL.** Una finca descrita como vivienda compuesta de planta baja y un piso se constituye en régimen de propiedad horizontal con dos elementos privativos, vivienda de planta baja y vivienda de planta primera. La Dirección reitera su doctrina (cita las R. 29.10.2012, R. 03.12.2012, R. 15.04.2013 R. 04.03.2014, R. 11.03.2014, R. 22.04.2014 y R. 24.11.2014) sobre el régimen competencial en materia de urbanismo (competencia de las Comunidades Autónomas para determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sujetos al requisito de la licencia previa, y del Estado para fijar cuándo debe acreditarse la licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro); y confirma la nota de la registradora, en el sentido de entender necesaria la licencia municipal, según los arts. 10.3.b LPH, 26 RDLeg. 7/30.10.2015 (Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), 213 L. 5/25.07.2014 (de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana) y 53 RD. 1093/1997 (normas complementarias al RH...). La Dirección hace un práctico resumen de las posibles excepciones que hubieran permitido la inscripción: «a) no se precisaría la aportación de licencia para la propiedad horizontal cuando la misma se ajuste a la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones (R. 13.07.2015); b) tampoco se precisa la aportación de licencia de la propiedad horizontal cuando la misma no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de la obra nueva; y c) este Centro Directivo ha sostenido la aplicación analógica, aunque con matices, del art. 28.4 RDLeg. 7/2015 a aquellos supuestos en que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes». No obstante, obsérvese que el art. 28.4 RDLeg. 7/2015 se refiere a *construcciones, edificaciones e instalaciones*, es decir, actuaciones materiales sobre la finca, y no a la mera configuración jurídica que implica el régimen de propiedad horizontal: para inscribir «por antigüedad» los dos elementos a que se refiere la resolución habría que declarar una obra antigua de separación física y después hacer la división jurídica en propiedad horizontal. R. 03.06.2019 (Notario Javier-Máximo Juárez González contra Registro de la Propiedad de Viver) (BOE 24.06.2019).

**RESOLUCIÓN** de 3 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Viver, por la que se suspende la inscripción de una división horizontal otorgada sin autorización administrativa. En el recurso interpuesto por don Javier Máximo Juárez González, notario de Valencia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Viver, doña Sonsoles Verdejo García, por la que se suspende la inscripción de una división horizontal otorgada sin autorización administrativa. Hechos I Mediante escritura autorizada el 12 de diciembre de 2018 por el notario de Valencia, don Javier Máximo Juárez González, número de protocolo 2.093/2018, se formaliza la aceptación y adjudicación de determinada herencia, y respecto de una finca registral que consta descrita como vivienda compuesta de planta baja y un piso, se constituye en régimen jurídico de propiedad horizontal resultando dos elementos privativos descritos como sendas viviendas, una en planta baja y otra en planta primera. II Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Viver, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 13 de febrero de 2019, en los siguientes términos: «(...) Hechos: El documento objeto de la presente calificación, es la escritura de herencia autorizada el 12/12/2018, por el notario de Valencia Javier Máximo Juárez González, número de protocolo 2093/2018, que fue presentada por Estelles Abogados y Asesores Tributarios SLP, el día 22/01/2019, con el número de asiento 1882 del diario 37. Por dicha escritura se formaliza la herencia de don A. G. L. No se ha aportado copia autorizada del testamento del citado causante. Además, respecto de la finca 1, registral número 478 de Benafe, se formaliza la división horizontal, constando inscrita la finca como una casa compuesta de planta baja y un piso destinadas ambas a vivienda, y por la constitución en régimen jurídico de propiedad horizontal resultan dos viviendas, una en planta baja y otra en planta primera. No se ha aportado la correspondiente autorización

administrativa para constituir un nuevo elemento independiente, ni se ha acreditado la antigüedad de las dos viviendas que ahora se constituyen en propiedad horizontal, ya que únicamente consta inscrita una casa habitación. (...) Defectos y fundamentos de Derecho: 1.<sup>º</sup>- (...) 2.<sup>º</sup>- No se puede inscribir la constitución en régimen jurídico de propiedad horizontal de la finca 1 por no haberse aportado la necesaria licencia de municipal a que se refiere el artículo 53 del R.D. 1093/97 y artículo 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal. O bien, debería acreditarse la antigüedad de las viviendas de ambas plantas, de modo que ya constituyeran dos elementos independientes. Artículo 53 del RD. 1093/97 de 4 de julio: «Requisitos de los títulos de constitución de propiedad horizontal: Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión...» Artículo 10.3 b de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal: «3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso: b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.» En este sentido la RDGRN de 28 de mayo de 2014, 17 de octubre 2014 y 23 de marzo de 2015: «Ambos preceptos han sido objeto de una interpretación consolidada por parte de este Centro Directivo. Así en las Resoluciones de 28 de mayo de 2014 y de 17 de octubre del mismo año, se considera que "deben ser interpretados y aplicados de forma coordinada dada la estrecha relación existente entre los mismos, en cuanto expresión de una misma idea: la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario al igual que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirán en todo caso la obtención de la correspondiente autorización administrativa, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación". Y por último, y con carácter general cabe citar como fundamento, el principio de legalidad en su aspecto de calificación registral, que se refleja en el artículo 18, apartado 1.<sup>º</sup> de la Ley Hipotecaria, al establecer que: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro», y lo que resulta del art. 98 del Reglamento Hipotecario: «El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.» En su virtud, Acuerdo con fecha de hoy Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de esta nota de calificación, por la concurrencia de los defectos subsanables que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de las mismas. Contra la anterior calificación, podrá (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sonsoles Verdejo García registradora de Registro Propiedad de Viver a día trece de febrero del año dos mil diecinueve». El notario autorizante, mediante escrito de fecha 27 de febrero de 2019, interpuso recurso únicamente contra el defecto que se ha transscrito de la anterior calificación, en los siguientes términos: «A) (...) D) Fundamentos de Derecho. I.-Planteamiento de la cuestión jurídica. La cuestión jurídica central y única consiste en determinar si de acuerdo a la normativa vigente, la constitución en régimen de propiedad horizontal de dicho inmueble, ubicado en núcleo urbano consolidado y de constancia tabular prolongada, precisa o no de licencia municipal o de alguna otra autoridad pública para acceder al registro de la propiedad. Debe destacarse que la nota de calificación en nada censura la actualización descriptiva del inmueble que a juicio de este notario se ajusta a la normativa registral. II.-Criterio de la DGRN. Considera este notario que la cuestión está resuelta con claridad meridiana por la DGRN siendo de destacar como resoluciones más recientes: la resolución de 17/10/2014 (BOE 12/11/2014), la resolución de 13/7/2015 (BOE 22/9/2015) y la de 10/9/2018 (BOE 2/10/2018). En todas ellas la DGRN concluye afirmando que, a salvo norma específica autonómica con rango de ley, a la vista de los números 4 y 6 del art. 26 del RDL 7/2015 (TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, antiguo art. 17 del anterior TR) y 10.3.a) de Ley de Propiedad Horizontal no es preceptiva licencia municipal ni ningún otro acto administrativo de control previo en un supuesto como el presente que no se incardina en la constitución de un complejo inmobiliario privado ni encubre un fraccionamiento del suelo. III.-Respecto de los preceptos normativos en que se sustenta la calificación registral y su improcedencia para enervar lo expuesto. Se refieren la nota de calificación la registradora al art. 53 del RD 1093/97 y al art. 10.3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal. Pues bien: a) Respecto del art. 53 del RD 1093/97, norma de rango meramente reglamentario, hago mío el pronunciamiento de la DGRN en el fundamento de derecho 3 en la resolución de 12 de abril de 2011 (BOE 27/6/2011) que en sus dos primeros párrafos dice: «3. Pues bien, como se ha señalado, es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha establecer qué actos están sujetos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o "prius" respecto de su exigencia en sede registral. En efecto, la exigencia de licencia para inscribir las operaciones a que se refiere el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997. de 4

de julio, (y lo mismo puede entenderse respecto del artículo 78 del mismo) no puede considerarse absoluta o genérica pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico (...).b) Respecto del apartado 10.3.b) de Ley de Propiedad Horizontal, es obvio que no es de aplicación al presente caso pues no se trata de una segregación o división de entidades de un edificio ya constituido en régimen de propiedad horizontal, lo que de suyo implica la preexistencia de dicho régimen. Se reproduce el primer párrafo del mismo: «3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso: (...) b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 212008, de 20 de junio». IV.-De la inexistencia de resoluciones de la DGRN que contradigan el criterio consolidado indicado de la DGRN. Lo hasta aquí expuesto no es contradicho por ninguna resolución de la DGRN, pues las que pudiera parecer que difieren, bien se dictan aplicando normativa específica de una determinada Comunidad Autónoma, bien se refieren a un supuesto distinto. Así:-La citada en el apartado anterior resolución de 12 de abril de 2011 (BOE 27/6/2011) que confirma la nota registral denegatoria por ser de aplicación específica una norma autonómica con rango de ley (Comunidad de Madrid)..-La resolución de 1 de junio de 2018 (BOE 21/6/2018) que confirma la nota registral denegatoria por ser de aplicación específica una norma autonómica con rango de ley (Comunidad de Madrid)..-Ni tampoco las resoluciones que con carácter general exigen licencia para la división o segregación de entidades en inmuebles ya constituidos en propiedad horizontal (por todas, la resolución de 20 de marzo de 2014 - BOE 25/4/2014) por cuanto, como ya se ha indicado el apartado b) del art. 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal presupone la previa existencia de un régimen de propiedad horizontal. En el presente supuesto sería de posible aplicación el apartado a) que no procede por cuanto no se constituye un complejo inmobiliario ni hay fraccionamiento o parcelación del suelo. Por todo lo expuesto, E) Solicita. Se estime el recurso interpuesto y se revoque la nota de calificación por ser procedente en derecho». IV Mediante escrito de fecha 14 de marzo de 2019, la registradora se ratificó en su calificación, emitió el informe preceptivo, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 10 y 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 26, 28 y 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 396 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2013, 20 de marzo y 17 de octubre de 2014, 13 de julio de 2015, 11 de julio de 2017, 1 de junio y 10 de septiembre de 2018 y 13 de febrero de 2019. 1. Mediante escritura autorizada el 12 de diciembre de 2018, respecto de una finca registral que consta descrita como vivienda compuesta de planta baja y un piso, se constituye en régimen jurídico de propiedad horizontal resultando dos elementos privativos descritos como sendas viviendas, una en planta baja y otra en planta primera. La registradora señala como defecto (único recurrido) en su nota de calificación que «no se puede inscribir la constitución en régimen jurídico de propiedad horizontal de la finca 1 por no haberse aportado la necesaria licencia de municipal a que se refiere el artículo 53 del R.D. 1093/97 y artículo 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal. O bien, debería acreditarse la antigüedad de las viviendas de ambas plantas, de modo que ya constituyeran dos elementos independientes.» Y que conforme a la doctrina de este Centro Directivo «la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario al igual que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirán en todo caso la obtención de la correspondiente autorización administrativa, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación». El notario autorizante recurre alegando, en esencia, que «salvo norma específica autonómica con rango de ley (...) no es preceptiva licencia municipal ni ningún otro acto administrativo de control previo en un supuesto como el presente que no se incardina en la constitución de un complejo inmobiliario privado ni encubre un fraccionamiento del suelo». Y que el apartado 10.3.b) de Ley de Propiedad Horizontal, no es de aplicación al presente caso pues no se trata de una segregación o división de entidades de un edificio ya constituido en régimen de propiedad horizontal, lo que implica la preexistencia de dicho régimen. 2. Con carácter previo, conviene realizar determinadas consideraciones sobre el régimen competencial en materia de urbanismo. Es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo -fundamento jurídico 5- y 164/2001, de 11 de julio - fundamento jurídico 4-), lo que en el caso de la Comunidad de Valencia se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. En segundo lugar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa. Como ha tenido ocasión de afirmar este Centro Directivo en las Resoluciones de 29 de octubre (2.<sup>a</sup>) y 3 de diciembre (1.<sup>a</sup>) de 2012, 15 de abril de 2013 (2.<sup>a</sup>) y 4 y 11 (1.<sup>a</sup>) de marzo, 22 de abril (2.<sup>a</sup>) y 24 de noviembre de 2014, entre otras, «procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa, ya que, si bien, con carácter general, la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. art. 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Cantabria) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad

las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005; 4 de mayo de 2011; 8 de mayo de 2012, y 6 de mayo de 2013). Según se establece en la disposición final primera del Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el artículo 20 tiene el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal; y más específicamente, puede decirse que dicho precepto se dicta en atención a la competencia exclusiva del Estado sobre la ordenación de los Registros (art. 149.1.8.º de la Constitución Española), siendo doctrina constitucional que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.º de la Constitución Española es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos (Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo). Por tanto, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo. Y en el contexto de esta competencia hay que situar el artículo 53, letra a), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, relativo a la calificación de los títulos de constitución de régimen de propiedad horizontal, y de modificación del régimen ya inscrito, según el cual «no podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número». 3. El artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su apartado primero dispone: «1. Constituye: a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral. b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.» Inmediatamente después en su apartado segundo, dispone: «2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la calidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su calidad de indivisibles.» Es decir, el artículo 26.1 da un concepto legal de finca, de finca registral y de parcela. Inmediatamente después, en su apartado segundo exige para toda segregación o división de fincas, que las resultantes reúnan las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Y, el siguiente párrafo determina que, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción. El artículo 28 de la misma ley, por su parte, hace lo propio respecto a las escrituras de declaración de obra nueva, con la salvedad de permitir, en su apartado cuarto, un procedimiento especial de inscripción, sin acreditación de autorización administrativa previa, respecto a las «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes». En estos casos es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser assimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prior» respecto de su exigencia en sede registral.

4. Lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho constituye la regla general en materia de licencia en la división y segregación de fincas, pero junto a ella deben tenerse en cuenta las normas especiales existentes. En este sentido, son de destacar los artículos 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y artículo 10.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Ambos preceptos tienen su redacción en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. El primero, garantiza la igualdad en el ejercicio de los derechos vinculados a la propiedad del suelo, que tiene naturaleza estatutaria, determinando los derechos y deberes urbanísticos del propietario (texto refundido de la Ley de Suelo); mientras que el segundo (Ley sobre propiedad horizontal), tiene un contenido más puramente civil. Los títulos competenciales en que se amparan dicha modificación resultan de la disposición final decimonovena, número 1, de la citada ley, que establece que «la presente Ley tiene el carácter de legislación básica sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.13.º de la Constitución.» Añadiéndose en el número 2, apartado 2.º, en relación con los artículos 17 del texto refundido Ley de Suelo y 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, que se redactan «al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.º y 18.º de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre legislación civil, procedimiento administrativo común, legislación sobre expropiación forzosa y el sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas (cfr. disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). La Sentencia del Tribunal Constitucional número 75/2018 se ha pronunciado específicamente sobre el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de suelo (hoy 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015), sentencia que ha declarado constitucional la previsión estatal de la exigencia de una autorización administrativa para los casos que contempla. 5. De acuerdo con el cuadro normativo expuesto: en los supuestos de división o segregación de fincas (con el concepto legal visto), de acuerdo con el artículo 26.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la exigencia de licencia o autorización administrativa vendrá determinada por la Ley aplicable; tratándose de complejos inmobiliarios del artículo 26.6 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, así como en los supuestos regulados en el artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, la exigencia de autorización administrativa viene

impuesta por la legislación del Estado, como se deduce de la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013 y la disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015. 6. El artículo 213 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, dispone que: «Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación aplicable, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y en particular los siguientes: a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta. b) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes. c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso. d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional. e) La demolición de las construcciones. f) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesidad de licencia. g) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos... t) Todas las demás actuaciones en que lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales.» Desde la perspectiva del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, aplicable por ser legislación del Estado, debe entenderse, que proporciona plena cobertura legal al artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, al disponer: «Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número....». El precepto es claro al exigir para inscribir los títulos de división horizontal (como es el presente caso) que no pueden constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite mediante nueva licencia. Si la constitución de la propiedad horizontal es posterior a la declaración de obra nueva inscrita, el registrador habrá de tener en cuenta si en la inscripción de obra nueva aparecen un número determinado de viviendas, y en este caso existirá ese límite respecto a la propiedad horizontal (sin perjuicio de la aplicación de las normas sobre prescripción de las acciones derivadas de las infracciones urbanísticas y de las relativas a la restauración de la legalidad urbanística infringida, cuando resulten aplicables). En definitiva: a) no se precisará la aportación de licencia para la propiedad horizontal, cuando la misma se ajuste a la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones (Resolución de 13 de julio de 2015); b) tampoco se precisa la aportación de licencia de la propiedad horizontal cuando la misma no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de la obra nueva; y c) este Centro Directivo ha sostenido la aplicación analógica, aunque con matices, del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, a aquellos supuestos en que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. 7. En el presente expediente, según resulta de la nota informativa incorporada a la escritura, la indicada casa se describe como «casa en la Villa de Benáfer, y en su calle (...), compuesta de planta baja y un piso, destinadas ambas a vivienda, ocupando una extensión superficial de ochenta y cinco metros cuadrados, aproximadamente. Linda: derecha entrando, en línea de nueve metros, con casa de C. G. O.; izquierda, en línea de seis metros y medio, con (...); y fondo, en línea de doce metros, veinticinco centímetros, con (...); midiendo la fachada ocho metros setenta centímetros.» De la certificación catastral incorporada a la escritura se advierte que tiene una única referencia catastral, con una superficie de solar de 80 metros cuadrados y una superficie total construida de 158 metros cuadrados, a razón de 79 metros cuadrados construidos por planta. De acuerdo con los fundamentos anteriores expuestos, resulta exigible licencia a efectos de inscripción de su división horizontal para pasar de una casa sin división a otra dividida horizontalmente con dos viviendas sin poder ampararse en ninguna de las excepciones antes examinadas al no quedar acreditados los requisitos señalados respecto de las mismas. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 3 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9481.pdf>

- R. 3-6-2019.- R.P. Orihuela N° 2.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: PERMISIVIDAD EN CUANTO A LA IMPUTACIÓN DE IMPUESTOS Y GASTOS. HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: CLÁUSULA DE GASTOS ANTES DE LA L. 5/2019.** Se trata de un préstamo hipotecario entre particulares en el que el prestamista dedica parte del préstamo a dos aplicaciones que cuestiona el registrador: a) Comisión a una sociedad intermediaria «que no se corresponde específicamente con el servicio prestado, al considerar que tal entidad es la verdadera prestamista»; la Dirección reitera la legalidad de esta comisión (ver R. 19.07.2018) y dice que la afirmación de que la intermediaria es la verdadera prestamista no se argumenta ni se deduce de los limitados medios de calificación de que dispone el registrador (art. 18 LH). b) Provisión de fondos a otra persona para pago de los gastos notariales, registrales y de tramitación; la intervención de esta persona ha sido legítima en concepto de gestión (es el presentante de la escritura en el Registro) y, «en tanto no entre en vigor la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, es decir, hasta el día 17 de junio de 2019, tales gastos no serán imputables ex lege y automáticamente al prestamista y pueden ser objeto de negociación y de reparto ponderado» (ver también la R. 19.07.2018), como ocurre en este caso, en que se dice que la atribución de gastos al prestatario ha sido negociada teniendo en cuenta el tipo de interés, márgenes y comisiones acordadas. La resolución solo tiene interés transitorio, dada la vigencia de la L. 5/2019. R. 03.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Orihuela-2) (BOE 24.06.2019).

**RESOLUCIÓN** de 3 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Orihuela n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. En el recurso interpuesto por don V. P. C., abogado, en nombre y representación del acreedor don J. R. R., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Orihuela número 2, don Francisco Gaspar Riquelme Rubira, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario concedido por la parte recurrente, por razón de no acreditarse el cumplimiento de los

requisitos de la Ley 2/2009 por parte del prestamista, y por la imputación indebida de gastos a la parte prestataria. Hechos I Mediante escritura pública autorizada por el notario de Madrid, don José Carlos Sánchez González, el día 31 de octubre de 2018, protocolo número 1.666/2018, don J. A. M.A., doña M. D. M. L., don M. M. L. y doña C. T. F. que manifiestan no ser empresarios, constituyeron una hipoteca unilateral sobre la vivienda planta (...), número (...) sita en la parcela 96 EH.53 del Plan Parcial «(...)» del término municipal de Orihuela, finca registral 133.097 del distrito hipotecario de Orihuela número 2, en garantía de un préstamo concedido por don J. R. R., por un importe de 60.000 euros, con la finalidad de refinanciar deudas de los dos primeros. Esta escritura es ratificada por el prestamista don J. R. R., mediante diligencia extendida por el mismo notario en la escritura de préstamo hipotecario con fecha 6 de noviembre de 2018. II Dicha escritura fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Orihuela número 2 el día 31 de octubre de 2018, número de entrada 6293 del año 2018, asiento número 1.060 del Diario 82, habiéndose aportado copia en soporte papel, el día 30 de noviembre de 2018. Dicha escritura fue objeto de calificación negativa el día 21 de diciembre de 2018, por el registrador de la Propiedad, don Francisco Gaspar Riquelme Rubira, con la siguiente nota de calificación: «I.-Hechos (...) En el precedente documento don J. A. M. A., doña M. D. M. L., don M. M. L. y doña C. T. F. constituyeron hipoteca a favor de don J. R. R., en garantía de un préstamo afectado por la Ley 2/2009 de 31 de marzo, concedido por importe de sesenta mil euros, sobre la finca registral 133097 del término de Orihuela. En dicho documento en las disposiciones financieras primera, dice literalmente «Capital del Préstamo. 1.1.-Don J. R. R. hará entrega con carácter solidario en concepto de préstamo a don J. A. M. A., doña M. D. M. L. (en lo sucesivo la parte prestataria), de la cantidad de sesenta mil euros (60.000.-), cuya entrega será diferida y será realizada en los cinco días hábiles siguientes a que la parte acreedora ratifique la presente escritura, del siguiente modo: cincuenta mil euros (50.000.-) mediante transferencia bancaria a la cuenta número (...), cuyo titular es don J. A. M.A., seis mil euros (6.000) mediante transferencia bancaria a la cuenta de «Kontactalia Finance, S.L.» número (...) (por intermediación financiera), cuatro mil euros (4.000) mediante transferencia bancaria a la cuenta de «don J. C. M. F.» número (...), (para gastos de notaría, de gestión, tramitación y registro). En la cláusula de cumplimiento de obligaciones previstas en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, y Real Decreto 106/2011, de 28 de enero, dice literalmente: «A los efectos prescritos en la referida Ley, Yo, el Notario, hago constar que he comprobado el cumplimiento de las exigencias establecidas en la referida Ley: - He comprobado la conformidad de las cláusulas establecidas en la presente escritura con la oferta vinculante que, según manifiesta el compareciente, se entregó en tiempo y forma a la parte deudora. Que el intermediario financiero se encuentra inscrito en el Registro estatal de la ley 2/2009, de 31 de marzo, con el número 439/2013 de la sección segunda por Resolución de 17 de octubre de 2013, del cual incorporo fotocopia de la citada resolución. Que el intermediario financiero tiene contratado un seguro de responsabilidad civil, póliza n.º (...) con la compañía Helvetia, del cual incorporo el justificante de pago. Que el acreedor declara que no se dedica de forma profesional a la concesión de préstamo y créditos». Habiéndose examinado el mismo, resulta que testimonia, 1.-La oferta vinculante realizada por el acreedor don J. R. R.; 2.-La información previa al contrato en las actividades de concesión y/o intermediación para la celebración de contratos de préstamos o crédito, realizada por la mercantil Kontactalia Finance, S.L. -como intermediaria financiera-; 3.-La inscripción en el Registro Estatal de Empresas previsto en la Ley 2/2009 de 31 de marzo, de la mercantil financiera intermediaria «Kontactalia Finance, S.L.»; 4.-El pago de seguro de Responsabilidad Civil, de la mercantil «Koritactalia Finance, S.L.»; 5.-Y tres transferencias bancarias, realizadas por don J. R. R., una a favor de J. A. M. A., por importe de 5.000€, otra a favor de Kontactalia Finance, S.L, por importe de 6.000€; y una última a favor de J. C. M. F., por importe de 4.000€. Por lo que se deduce del cuerpo de la escritura que aquí se califica y de la documentación que se está incumpliendo las obligaciones de transparencia en relación con los precios de dicha Ley. II.-Fundamento de Derecho. Artículo 5. Obligaciones de transparencia en relación con los precios, de la Ley 2/2009 de 31 de marzo. «1. Las empresas establecerán libremente sus tarifas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a los consumidores, sin otras limitaciones que las contenidas en esta Ley, en la Ley de 23 de julio de 1908 y en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, en materia de cláusulas abusivas. En las tarifas de comisiones o compensaciones y gastos repercutibles, incluidas las actividades de asesoramiento, se indicarán los supuestos y, en su caso, periodicidad con que serán aplicables. Las comisiones o compensaciones y gastos repercutidos deben responder a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos. En ningún caso podrán cargarse comisiones o gastos por servicios no aceptados o solicitados en firme y de forma expresa por el consumidor. 2. No obstante lo establecido en el apartado anterior: a) En los préstamos o créditos hipotecarios será de aplicación lo dispuesto en materia de compensación por amortización anticipada por la legislación específica reguladora del mercado hipotecario, salvo que se tratara de préstamos o créditos hipotecarios concedidos con anterioridad al 9 de diciembre de 2007 y el contrato estipule el régimen de la comisión por amortización anticipada contenido en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, en cuyo caso, será éste el aplicable. b) En los préstamos o créditos hipotecarios sobre viviendas, la comisión de apertura, que se devengará una sola vez, englobará cualesquiera gastos de estudio, de concesión o tramitación del préstamo o crédito hipotecario u otros similares inherentes a la actividad de la empresa occasionada por la concesión del préstamo o crédito. En el caso de préstamos o créditos denominados en divisas, la comisión de apertura incluirá, asimismo, cualquier comisión por cambio de moneda correspondiente al desembolso inicial del préstamo o crédito. Las restantes comisiones y gastos repercutibles a cargo del consumidor, que la empresa aplique sobre estos préstamos o créditos, deberán responder a la prestación de un servicio específico distinto de la concesión o de la administración ordinaria del préstamo o crédito. 3. Las empresas no podrán cargar cantidades superiores a las que se deriven de las tarifas, aplicando condiciones más gravosas o repercutiendo gastos no previstos. 4. Las empresas están obligadas a notificar al Registro en el que figuren inscritas, con carácter previo a su aplicación, los precios de los servicios, las tarifas de las comisiones o compensaciones y gastos repercutibles que aplicarán, como máximo, a las operaciones y servicios que prestan, y los tipos de interés máximos de los productos que comercializan, incluidos, en su caso, los tipos de interés por demora. 5. Los precios, tarifas y gastos repercutibles a que se refiere el apartado anterior se recogerán en un folleto, que se redactará de forma clara, concisa y fácilmente comprensible para los consumidores, evitando la inclusión de conceptos innecesarios o irrelevantes. Este folleto, que estará disponible para los consumidores conforme a lo previsto en el artículo siguiente, será asimismo remitido al registro en el que figuren inscritas y su contenido se justará a las normas que reglamentariamente puedan dictar las comunidades autónomas en el ejercicio de sus competencias. III.-Resuelvo. En su virtud acuerdo suspender la práctica de la inscripción solicitada en base al Fundamento de Derecho dicho, por no cumplir con las obligaciones de transparencia en relación con los precios de la Ley 2/2009 de 31 de marzo, 1.-puesto que el fin, que se desprende claramente de esta operación crediticia es evitar a través de la figura del acreedor interpuesto, don J. R. R., considerar el préstamo como uno de los que se incluyen dentro del ámbito de aplicación de la Ley 2/2009 de 31 de marzo, en

su artículo 1,a), derivándose con ello obligaciones ineludibles impuestas a éstas empresas financieras que ofrecen y conceden este tipo de préstamos de la misma forma que la que se imponen a las entidades de créditos bancarios sometidos al control del Banco de España. Y, todo ello con la finalidad de proteger a los consumidores y usuarios de préstamos o créditos hipotecarios, articulando al efecto el legislador el régimen jurídico específico en base al Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, por el que esta aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias, como la Ley 22/2007, de 1 de julio, sobre Comercialización a Distancia a los consumidores, que es transposición de Directiva 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de Septiembre de 2002, que contiene el estatuto jurídico de la protección de los consumidores de los servicios financieros que se comercializan a distancia. 2.-A esta necesidad de protección del Consumidor de préstamos hipotecarios intermediados o concedidos por las empresas financieras sujetas a la Ley 2/2009 responde el carácter imperativo de toda la normativa recogida en dicho texto legal, disponiendo en su artículo 2 que: «Los derechos reconocidos por esta Ley a los consumidores que contraten las actividades incluidas en su ámbito de aplicación son irrenunciables, siendo nula la renuncia previa a tales derechos, y los actos realizados en fraude de Ley, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del Código Civil.» Concretamente, en el apartado sexto de dicho artículo se dice: «Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir». Además, en el artículo 7 del mismo cuerpo legal se impide el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo, debiendo ejercitarse las conductas o relaciones jurídicas conforme a las exigencias de la buena fe entre los sujetos titulares de la mismas»; a esta exigencia de buena fe contractual responde la necesidad de protección del consumidor impuesta en la Ley 7/1998 de 18 de abril, de Condiciones Generales de la Contratación. En consecuencia, considerando que éste préstamo hipotecario contraviene los artículos 2; 4, 5, 8, 13 y 14 de la Ley 2/2009 de 31 de marzo y los referidos artículos del código Civil, obligando subrepticiamente al prestatario a pagar 6.000€ un gasto que no se corresponde específicamente con el servicio prestado y, a mayor abundancia, a la cuenta del intermediario financiero «Kontaktalia, Finance, S.L.», y no a la del acreedor, constituyendo ello claramente una elusión fraudulenta de la norma imperativa anteriormente expresada; y la cantidad de 4.000€ a don J. C. M. F., que no interviene en el contrato del acto jurídico realizado entre el prestamista y prestatario, por otros gastos de notaría y registro y de tramitación (que con arreglo a la normativa actualmente vigente en materia de contratación de préstamos hipotecarios debe ser satisfecha por el prestamista) constituye todo ello un acto jurídico realizado en fraude de Ley y de carácter abusivo para el prestatario. En virtud de lo hechos y fundamentos jurídicos expuestos, se suspende la inscripción del préstamo hipotecario contenido en el título notarial objeto de calificación. Contra la presente nota del Registrador (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Gaspar Riquelme Rubira registrador/a de Registro Propiedad de Orihuela 2 a día veintiuno de Diciembre del año dos mil dieciocho». III Dicha nota de calificación fue notificada telemáticamente al notario autorizante con fecha 21 de diciembre de 2018, y al presentante del documento el día 27 de diciembre de 2018. Contra la misma, con fecha 18 de enero de 2019, el presentante solicitó calificación sustitutoria, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que correspondió a la registradora titular del Registro de la Propiedad de Villena, según notificación telemática de «Indicación del Cuadro de Sustituciones» emitida por el Colegio de Registradores de conformidad con lo regulado en el artículo 5.2 del Real Decreto 1039/2003. Y con fecha 21 de enero de 2019, se acepta por el Registro sustituto la iniciación del procedimiento de calificación sustitutoria, que concluyó con la emisión el día 30 de enero de 2019, por parte de la registradora titular del mismo, doña Josefa Adoración Madrid García, de resolución confirmando la nota de calificación del que suscribe, con base a los mismos argumentos que constan en la nota recurrida; calificación sustitutoria que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Orihuela número 2 el día 1 de febrero de 2019, sin que conste la fecha de notificación a la parte recurrente. IV Contra la inicial nota de calificación, don V. P. C., abogado, en nombre y representación del acreedor don J. R. R., interpuso recurso el día 5 de marzo de 2019, mediante presentación de escrito de fecha 4 de marzo de 2019, en el que constan los siguientes argumentos: «Hechos. Primero.—La calificación que se recurre deniega en esencia la inscripción del documento referido en el expositivo del presente escrito en el supuesto incumplimiento del deber de transparencia establecidos en la Ley 2/2009, deduciendo el Registrador de la documentación aportada, que con la documentación examinada «se ha tratado de evitar a través de la figura del acreedor interpuesto, considerar al préstamo como único de los que se incluyen dentro del ámbito de aplicación de la Ley 2/2009 de 31 de Marzo. Con carácter previo es necesario remarcar que el Registrador a la hora de calificar ha tenido a su disposición, como reseña expresamente en los hechos: «1. La oferta vinculante realizada por el acreedor don J. R. R.; 2- La información previa al contrato en las actividades de concesión y/o intermediación para la celebración de contratos de préstamos o crédito, realizada por la mercantil Kontaktalia Finance S.L -como intermediaria financiera-; 3.-La inscripción en el Registro Estatal de Empresas previstos en la Ley 2/2009 de 31 de marzo de la mercantil Kontaktalia Finance S.L; 4.-El pago de seguro de Responsabilidad Civil de la mercantil Kontaktalia Finance S.L; 5- y tres transferencias bancarias realizadas por D. J. R. R...» De la lectura de la calificación claramente podemos concluir que ningún documento entiende la Registradora [sic] de los exigibles por la Ley 2/2009 faltan en el presente caso, pero a pesar de ello se infringen las obligaciones de transparencia que la meditada ley preceptúa, deduciéndose de los fundamentos de derecho, que a juicio de la Registradora [sic] faltara dicha trasparencia en relación con las tarifas cobradas por la intermediaria financiera. Segunda.—La calificación afirma que lo que «el fin que se desprende de esta operación crediticia es evitar a través de la figura del acreedor interpuesto, D. J. R. R., considera el préstamo como uno de los que se incluyen dentro del ámbito de aplicación de la Ley 2/2009... Lo primero que hay que remarcar es que es en la propia escritura de préstamo donde se dice expresamente: «II.—Que el préstamo que en esta escritura se formaliza está afectado por la Ley 2/2009, de 31 de Marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios, y demás normativa de aplicación. III.—Que de acuerdo con la citada Ley 2/2009, la intermediaria financiera confeccionó la pertinente oferta vinculante que ha sido debidamente aceptada por la parte prestataria, la cual me exhibe y uno a esta matriz por medio de fotocopia. Y asimismo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1/2012 de 26 de marzo, la intermediaria financiera ha entregado a la parte prestataria información previa sobre esta escritura. Me entregan ejemplar del mismo debidamente firmado por las partes que uno a esta matriz por medio de fotocopia.» Difícilmente puede hablarse del fraude de ley para evitar la aplicación de las obligaciones exigidas por la Ley 2/2009, del que habla la calificación, cuando abiertamente se afirma que la operación está sometida a la referida legislación. El Registrador podrá entender si se cumplen o no los requisitos exigidos por la referida ley, pero difícilmente se está intentado soslayar su ámbito de apelación cuando se está admitiendo el sometimiento a dicha legislación, deduciendo esta representación que el impedimento que pone el Registrador a la

calificación favorable del documento presentado se encuentra relacionado con el pago de la comisión de la intermediación financiera y gastos de Notaría, Registro etc. Tercero.–Infracción del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, «que Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.» Dice la calificación cuya revocación interesamos que «se está obligando subrepticiamente [sic] al prestatario a pagar 6.000 euros gasto que no se corresponde específicamente al servicio prestado.» Entendemos que el Registrador se está extralimitando en su función calificadora, ya que el fraude de ley y abuso de derecho que entiende concurre no pasa de ser una mera especulación, ya que ninguno de los documentos que ha tendido a su disposición le pueden permitir llegar a esa conclusión. 1.º– Consta debidamente protocolizado la información previa al contrato donde ya queda determinada la exigencia de la intermediación y su precio. Nada hay en la documentación ni en los archivos de Registro que le permitan al Registrador afirmar con esa rotundidad que la intermediación no se produjo; pero a mayor abundamiento, el contrato de intermediación es un negocio jurídico que es completamente ajeno al préstamo objeto de calificación. Como tiene dicho este centro directivo: «Pero, en realidad, la ‘comisión de intermediación’ constituye el precio o parte del objeto principal de un contrato suscrito por el deudor y el intermediario financiero, distinto del contrato de préstamo hipotecario, que es objeto de formalización e información precontractual al margen de éste, por lo que ni tiene porqué constar en la ‘FIPER’ del préstamo ni es calificable por el registrador de la Propiedad. El pago directo por parte del acreedor, como ocurre en este caso, a la empresa intermediaria constituye, en consecuencia, un ‘pago a terceros’ de obligaciones que son propias del deudor, por orden y cuenta de éste. La conclusión es que el importe correspondiente a este concepto de ‘comisión de intermediación’ debe entenderse como efectivamente entregado al prestatario (Resolución de la DGRN de 12 de diciembre de 2018). 2.º – Ninguna norma a la fecha de suscripción del préstamo obliga a a [sic] que los gastos de Notaría, Registro etc. sean a cargo de la parte acreedora, en tanto no entre en vigor la ley de Crédito Inmobiliario, sin que esta representación llegue tampoco en este caso a entender que fraude de ley existe en e [sic] pacto acordado al respecto. Fundamentos de Derecho. Primero.– Impugnación del recurso Se interpone este recurso ante la DGRN, ya que al no fundamentarse ni la calificación ni el recurso en normas exclusivas del derecho autonómico catalán [sic], es competente el referido organismo, conforme doctrina de la DGR de fecha 25 de septiembre de 2015. Segundo.–Condición de interesado. Lo interpone Don J. R. R. en su condición de acreedor y persona interesada en la inscripción del documento notarial, debidamente representado». Con fecha 7 de marzo de 2019, y de conformidad con lo establecido en el artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, se dio traslado del recurso al notario autorizante de la escritura calificada, don José Carlos Sánchez González, por notificación electrónica fechaciente a su correo corporativo; y con fecha 12 de marzo de 2019 se recibe por correo electrónico escrito de alegaciones de dicho notario autorizante del título, que tiene reflejo en el Libro General de Entrada del Registro con fecha 15 de marzo de 2019. En dicho escrito de alegaciones el notario autorizante, aparte de algunas referencias a la insuficiente motivación de la calificación y a la extralimitación de la función registral, formuló las siguientes alegaciones de fondo respecto de la citada calificación registral: «I.–(...) III.–Fundamentos de Derecho para revocar la calificación impugnada (...) para los préstamos a los que se refiere la Ley 2/2009, dicha Dirección General ha admitido la imputación de gastos y retención de cantidades análogas a la del presente caso (cfr. las Resoluciones de 1 de febrero, 19 de julio y 12 de diciembre de 2018). Así, en el caso de la Resolución de 19 de julio de 2018, la Dirección General admitió que, en un préstamo de 21.700 euros se retuvieran 4.200 euros para pagar a la entidad intermediaria financiera (por cierto, la misma que en el caso del presente recurso, «Kontactalia Finance, S.L.») la comisión por su intermediación. El centro Directivo afirma lo siguiente: «En concreto, 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, por lo que vale ahora todo lo se expone después en un apartado posterior respecto del interés remuneratorio del préstamo. Esta conclusión viene avalada por el artículo 5 de la Ley 21/2009 que establece que ‘las empresas intermediadoras establecerán libremente sus tarifas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a los consumidores, sin otras limitaciones que las contenidas en esta Ley, en la Ley de 23 de julio de 1908 y en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, en materia de cláusulas abusivas, lo que excluye la alegación del registrador de desequilibrio en su cuantía’. Consideraciones análogas pueden realizarse en el presente caso sobre la cantidad de 4.000 euros que se han pagado a un tercero (presentante de la escritura en el Registro de la Propiedad) para gastos de notaría, gestión, tramitación y registro. La citada Resolución de 19 de julio de 2018 afirma lo siguiente: «En cuanto a los gastos de tasación, notaría, Registro de la Propiedad y gestión, cada vez son más frecuentes las sentencias de tribunales inferiores (por todas, las sentencias de las Audiencias Provinciales de Asturias de 1 de febrero de 2017, de Pontevedra de 28 de marzo de 2017 y de Las Palmas de 6 de julio de 2017) que vienen considerando abusivas las cláusulas que imponen con carácter general dichos gastos al consumidor, por entender que responden fundamentalmente a un interés de la entidad crediticia y, más en concreto, respecto de los gastos de tasación y gestión por tratarse de servicios accesorios (artículos 89.4 y 89.5 Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y artículo 15 de la Ley 21/2009 que se refiere a ‘tasación y otros servicios accesorios’) que se imponen sin posibilidad de negociación. No obstante, este Centro Directivo, siguiendo la línea interpretativa mantenida por otras sentencias, considera que de la lectura de la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015, deben extraerse unas conclusiones, que ponen en duda los términos tajantes de ese criterio de la jurisprudencia menor y que son: 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. (...) En relación con los gastos de notaría, la norma sexta del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel notarial, dispone que la obligación de pago de los derechos notariales corresponderá ‘a los que hubieren requerido la prestación de funciones o los servicios del Notario y, en su caso, a los interesados según las normas sustantivas y fiscales, y si fueren varios, a todos ellos solidariamente’; siendo la finalidad de la escritura pública de préstamo hipotecario, primero la de documentar el préstamo y la entrega de su importe con los efectos derivados de dicha forma pública, lo que beneficia al prestatario, y, segundo, la de asegurar la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, necesaria tanto para la válida constitución como para su posibilitar la ejecución de esta garantía con lo que se beneficia al prestamista. Es decir, como señalan las sentencias del Tribunal Supremo citadas la escritura pública obedece a los intereses de ambas partes

y a ambas beneficia. Por su parte, el artículo 126 del Reglamento Notarial aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944 dispone que 'en los supuestos de contratación bancaria, el derecho de elección de notario corresponderá al adquirente o cliente de aquellas, quien sin embargo, no podrá imponer notario que carezca de conexión razonable con algunos de los elementos personales o reales del negocio' y su artículo 63 reitera, con carácter general, que 'la retribución de los notarios estará a cargo de quienes requieran sus servicios'. Es cierto, que la citada norma arancelaria no tiene como objeto determinar imperativamente cuál de los contratantes ha de hacer frente al pago de los aranceles notariales, sino únicamente quien asume la responsabilidad del pago frente al notario, independientemente de las relaciones internas entre las partes, pero se estima que debe ser tenida en cuenta como norma supletoria cuando se trate de valorar las cláusulas predispuestas o condiciones generales de la contratación. En concreto, en el ámbito de la calificación registral, dado que normalmente no se dispondrá del dato de quién requirió los servicios notariales y que el Registrador no puede fundar su calificación en presunciones, a falta de norma sustantiva que determine el obligado al pago, como la recogida en el artículo 1455 del Código Civil para la compraventa o en el artículo 1555.3 para el arrendamiento, se habrá de acudir, a la hora de calificar, a la consideración de la norma fiscal aplicable tal como ha sido interpretada por el Tribunal Supremo, en su Sala Contencioso-administrativa, en las Sentencias de 19 de noviembre de 2001, 24 de junio de 2002, 20 de octubre de 2004 o 27 de marzo de 2006, entre otras, y por su Sala Civil en las Sentencias de 15 de marzo de 2018 antes resumidas. En definitiva, de la combinación de esas normas y finalidades 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. Por lo que respecta a los gastos registrales, la norma quinta del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, dispone que el importe correspondiente a los derechos registrales se pagará 'por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado; y los derechos correspondientes a las certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes las soliciten', lo que implica, 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 sí 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 trámite 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. De todo lo hasta ahora expuesto, resulta que, como regla general, deberá rechazarse la inscripción de aquella cláusula de imputación de gastos, en este caso la estipulación octava bis, y su correspondiente garantía hipotecaria, que no se ajuste, en perjuicio del consumidor, a los criterios anteriormente expuestos respecto de la asignación de los impuestos, aranceles y gastos, pero únicamente respecto del tipo o de los tipos de gastos afectados por la disconformidad, salvo que la cláusula sea absolutamente genérica en cuyo caso deberá rechazarse íntegramente. Igualmente deberá rechazarse la inscripción de la hipoteca, en supuestos como el presente, si no se aclara que las retenciones realizadas sólo cubrirán la parte de los respectivos gastos que legalmente fueran de cuenta del consumidor. Ahora bien, en la concreta escritura cuya nota de calificación negativa es objeto de este recurso, en la estipulación octava bis relativa a 'los gastos a cargo del prestatario', se señala expresamente que 'debido a la negociación de ambas partes se acuerda que serán a cuenta y cargo de la parte prestataria:... (enumeración de los gastos a cargo del deudor)' y que 'en este caso y como resultado de la expresada 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', lo que de ser cierto legitimaría este pacto de imputación de gastos y las retenciones verificadas, al haber desaparecido el desequilibrio relevante del consumidor. Sin poder valorar si se cumple, en el presente supuesto, el requisito de contraprestación respecto del tipo de interés, por las razones que luego se examinan, es cierto que no se ha impuesto comisión alguna al consumidor (cláusula segunda bis), y que en el contrato no existe margen o diferencial alguno, por cuanto el tipo de interés es fijo; lo que hace que, al menos por los motivos que se alegan en la nota denegatoria del despacho, este defecto deba ser revocado». En el presente caso es determinante el hecho de que el prestamista sea una persona física que no se dedica de forma profesional a la concesión de préstamo y créditos y la cláusula de gastos ha sido objeto de suficiente información y negociación. IV.–Conclusión Atendiendo a las consideraciones precedentes, la calificación impugnada debe ser revocada». VI El registrador de la Propiedad a cargo del Registro de la Propiedad de Orihuela número 2 (titular del Registro de la Propiedad de Orihuela número 4 en el justificante de remisión del expediente) emitió el preceptivo informe con fecha 20 de marzo de 2019, confirmando su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 6, 1255, 1256, 1258, 1288, 1710, 1712 y 1713 del Código Civil; 12, 18, 258 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3 y 4 de la Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores; 2 a 4, 15, 18, 19 y 29 de la Directiva 2014/17/UE sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial; 1, 2, 5 a 9, 22 y 23 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 3, 4, 80 y 82 a 90 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; 1, 5, 12 a 18 y 19 a 22 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, 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; 22 a 26 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009, 15 de marzo y 14 de junio de 2012, 14 de marzo de 2013, 21 de enero de 2015 y 26 de marzo de 2019; las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2002, 16 de diciembre de 2009, 10 de marzo de 2010, 18 de junio de 2012, 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, 8 de septiembre de 2014, 25 de marzo, 22 de abril, 5 de noviembre y 23 de diciembre de 2015, 18 de febrero y 20 de mayo de 2016, 15 de marzo de 2018 y 23 de enero de 2019, en materia de cláusulas abusivas, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de octubre de 2010, 18 de enero y 8 de junio de 2011, 23 de enero, 16 y 27 de febrero, 20 y 28 de junio y 18, 26 y 27 de julio de 2012, 2 de enero, 2 de marzo, 1 de junio, 1 y 11 de julio y 6 y 13 de septiembre de 2013, 5 de febrero de 2014 y 9 de marzo de 2016, respecto a información a los consumidores en la contratación de créditos hipotecarios, de 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 5 de febrero, 20 de marzo, 25 de abril, 3 de junio y 3, 6 y 9 de octubre de 2014 y 28 de abril y 25 de septiembre de 2015, en cuanto a calificación registral de las cláusulas de los préstamos hipotecarios, de 30 de marzo y 22 de julio de 2015, 7 de abril de 2016, y 1 de febrero, 19 de julio y 12 de diciembre de 2018, sobre intereses usurarios, cuantía del interés ordinario en relación con el moratorio y retenciones del capital concedido, y de 4 de febrero y 13 y 28 de julio de 2015, 10 de marzo, 20 de junio, 7, 11, 17 y 22 de julio y 13 de septiembre de 2016 y 26 de julio de 2017, sobre habitualidad en la concesión de préstamos. 1. 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 es o no ajustada a Derecho tanto formal como sustancialmente; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura, ni tampoco aquellos defectos puestos de manifiesto en el nota de calificación que no hubieran sido objeto de impugnación. En el presente supuesto, el registrador de la Propiedad pone de manifiesto que, en su opinión, en la escritura de préstamo hipotecario se ha tratado de evitar a través de la figura del acreedor interpuesto, considerar al préstamo como uno de los que se incluyen dentro del ámbito de aplicación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, que 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. En la nota de calificación recurrida no se argumenta acerca de la razón por la que se llega a tal conclusión, como, por ejemplo, el ejercicio habitual de la concesión de préstamos por parte de don J. R. R., que hubiera resultado de la consulta del «Servicio de Interconexión entre los Registros» del Colegio de Registradores de la Propiedad, cuestión sobre la que ya se ha pronunciado este Centro Directivo en las Resoluciones que se citan en la parte final de los «Vistos»; y que hubiera permitido exigir la acreditación de la inscripción en el Registro especial que regula la citada Ley 2/2009 y el pago del correspondiente seguro no solo respecto del intermediario financiero sino también respecto de la persona física prestamista, porque tales requisitos legales son exigibles respecto a cada profesional, prestamista e intermediario, en los términos que resulten de la respectiva actividad a la que cada uno se dedica. Por otra parte, en la escritura de préstamo hipotecario se incorpora la oferta vinculante realizada por el citado acreedor don J. R. R. (así aparece en el misma) a través de la sociedad intermediaria; la información previa al contrato en las actividades de concesión y/o intermediación para la celebración de contratos de préstamos o crédito, realizada por la mercantil «Kontaktalia Finance, S.L.» -como intermediaria financiera- y el contrato de intermediación con su importe; la inscripción en el Registro Estatal de Empresas previstos en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, de esa sociedad intermediaria, y el pago por la misma del correspondiente seguro de responsabilidad civil; lo que parece suficiente para entender cumplidos los requisitos de información y transparencia material exigidos por la legislación vigente. En definitiva, si lo que se quiere decir es que el verdadero prestamista es dicha sociedad intermediaria y no la persona física que aparece como tal en la escritura, aunque así fuera, ello no debería ser obstáculo, en términos de información precontractual y transparencia material, para la inscripción dado que la mercantil «Kontaktalia Finance, S.L.» cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios. Por todo ello, ante la falta de una formulación expresa de otros defectos concretos, debe entenderse que toda la argumentación de la nota de calificación gira en torno a intentar justificar los dos defectos que claramente se explicitan y que se considera que constituyen el objeto único de este recurso: a) el pago indebido a la citada mercantil intermediaria de una comisión de 6.000 euros por la intermediación, un gasto que el registrador entiende que no se corresponde específicamente con el servicio prestado, al considerar que tal entidad es la verdadera prestamista; y b) la entrega indebida a don J. C. M. F., persona que se indica no interviene en el contrato, para el pago de los gastos de notaría, registro y tramitación, gastos respecto de los cuales se afirma que, con arreglo a la normativa actualmente vigente en materia de contratación de préstamos hipotecarios, deben ser satisfechos por el prestamista. 2. Respecto del primer defecto, el presunto pago indebido de la comisión de intermediación, se trata de una cuestión de la cual ya se ha ocupado esta Dirección General en otras Resoluciones, como la de 19 de julio de 2018, en la que ya se reconoció la legalidad de esta comisión y se afirmó lo siguiente: «En concreto, en cuanto a la comisión de intermediación, que asciende a la cifra alzada de 4.200 euros (6.000 euros en este nuevo supuesto), 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, por lo que vale ahora todo lo se expone después en un apartado posterior respecto del interés remuneratorio del préstamo. Esta conclusión viene avalada por el artículo 5 de la Ley 2/2009 que establece que «las empresas intermediadoras establecerán libremente sus tarifas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a los consumidores, sin otras limitaciones que las contenidas en esta Ley, en la Ley de 23 de julio de 1908 y en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, en materia de cláusulas abusivas, lo que excluye la alegación del registrador de desequilibrio en su cuantía». No constituyen argumentos en contra de este criterio, ni la mayor cuantía de la comisión, que lógicamente dependerá en cada caso de la cuantía del préstamo en el que el intermediario financiero media y de la posible negociación; ni la simple reproducción en los fundamentos de derecho de la nota de calificación del artículo 5 de la citada Ley 2/2009, sin indicar la parte del mismo que se entiende infringida, ya que es doctrina reiterada de este Centro directivo que la calificación registral debe estar suficientemente motivada (ver, entre otras, las Resoluciones de 18 de febrero de 2014, 12 de febrero de 2016 o 12 de diciembre de 2017), y que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, sentencia o resolución, sino que es preciso justificar la razón por la que la resolución, sentencia o precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (ver Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman

otras posteriores, como las de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012 y 30 de enero de 2018). Tampoco tiene valor que enerve el derecho al cobro de esa comisión, la suposición del registrador acerca de la existencia de un fraude de ley al considerar que no ha existido servicio de intermediación que remunerar porque se estima que el prestamista es la propia entidad intermediaria. Para hacer estar afirmación, dados los limitados medios en que se mueve la calificación registral, la misma ha de apoyarse en circunstancias objetivas que resulten de la propia escritura calificada, de los datos del Registro de la Propiedad en que ha de inscribirse la hipoteca o del contenido de otros registros públicos que puedan ser consultados por el registrador, siendo que el contenido de ninguno estos medios de calificación permite, en este supuesto concreto, llegar a la expresada conclusión, ni tampoco el registrador explica el razonamiento que le ha llevado a formularla. A mayor abundamiento, en la diligencia de ratificación del prestamista don J. R. R., se señala expresamente que en cumplimiento del contenido de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, el señor compareciente hace constar que no existe ninguna otra persona distinta por cuya cuenta actúe, directa o indirectamente; y en las tres transferencias realizadas, que se incorporan a la escritura de préstamo hipotecario, aparece como ordenante el citado prestamista don J. R. R. La intermediación en el mercado de préstamos y créditos hipotecarios se encuentra expresamente reconocida tanto por la normativa comunitaria (Directiva 2014/17 de 4 de febrero, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial), como en la normativa nacional (la repetida Ley 2/2009, y la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario), por lo que el pago directo por parte del acreedor, como ocurre en este caso, a la empresa intermediaria, constituye un «pago a terceros» de obligaciones que son propias del deudor, por orden y cuenta de éste. La conclusión es que el importe correspondiente a este concepto de «comisión de intermediación» constituye un pago o retribución legal, responde a la prestación de un servicio efectivamente recibido y solicitado por el prestatario, ya que la concesión del préstamo que constituye su objeto se ha formalizado, y debe entenderse, a falta de prueba en contrario, como una cifra efectivamente entregada al prestatario (ver Resolución de 12 de diciembre de 2018).

3. En cuanto al segundo defecto, el pago por los prestatarios de los gastos de Notaría, Registro de la Propiedad y gestoría, habiendo entregado dichas sumas a don J. C. M. F., persona que no interviene en el contrato, debe significarse, en primer lugar, que tal señor es la persona que ha presentado la escritura en el Registro de la Propiedad, por lo que es coherente entender que su intervención en la operación jurídica ha sido legítima en concepto de gestión. Por lo demás, frente a lo que señala el registrador en la nota de calificación, en tanto no entre en vigor la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, es decir, hasta el día 17 de junio de 2019, tales gastos no serán imputables ex lege y automáticamente a dicho prestamista y pueden ser objeto de negociación y de reparto ponderado. Es cierto que el artículo 14 de dicha Ley 5/2019 imputa casi íntegramente dichos gastos al prestamista, pero, como expresamente señala su disposición transitoria primera, esa norma solo será aplicable respecto de las escrituras de préstamo y crédito hipotecario, novación y subrogación hipotecarias que se autoricen a partir de la indicada fecha de entrada en vigor y que se encuentren dentro de su ámbito de aplicación. Así, como ya se indicaba en la Resolución de 19 de julio de 2018 este Centro Directivo considera que de la lectura de las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 y 15 de marzo de 2018, deben extraerse unas conclusiones, que son:

- a) se considera abusiva la cláusula que impone globalmente todos los gastos de la escritura de préstamo hipotecario al prestatario;
- b) cada tipo de gasto debe imputarse a aquella parte del contrato a la que se le asigne una disposición legal;
- c) a falta de asignación legal los gastos correrán a cargo de aquella parte que estuviera interesado en el servicio que se remunera, y
- d) que, en caso de que ambas partes estuvieran interesadas, cabe una distribución equitativa de los gastos de ese tipo.

En la fecha del otorgamiento de la escritura que nos ocupa, los criterios de esta Dirección General en cuanto a la imputación de estos gastos, con base en el contenido de las aludidas sentencias, eran los siguientes: En relación con los gastos de Notaría se decía en dicha Resolución de 19 de julio de 2018 que «la norma sexta del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel notarial, dispone que la obligación de pago de los derechos notariales corresponderá «a los que hubieren requerido la prestación de funciones o los servicios del Notario y, en su caso, a los interesados según las normas sustantivas y fiscales, y si fueren varios, a todos ellos solidariamente»; siendo la finalidad de la escritura pública de préstamo hipotecario, primero la de documentar el préstamo y la entrega de su importe con los efectos derivados de dicha forma pública, lo que beneficia al prestatario, y, segundo, la de asegurar la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, necesaria tanto para la válida constitución como para su posibilitar la ejecución de esta garantía con lo que se beneficia al prestamista. Es decir, como señalan las sentencias del Tribunal Supremo citadas la escritura pública obedece a los intereses de ambas partes y a ambas beneficia. Por su parte, el artículo 126 del Reglamento Notarial aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944 dispone que «en los supuestos de contratación bancaria, el derecho de elección de notario corresponderá al adquirente o cliente de aquellas, quien sin embargo, no podrá imponer notario que carezca de conexión razonable con algunos de los elementos personales o reales del negocio» y su artículo 63 reitera, con carácter general, que «la retribución de los notarios estará a cargo de quienes requieran sus servicios», señalándose, finalmente, como regla de imputación que el pago del concepto de escritura matriz correspondía al prestatario, mientras que los de la copia autorizada expedida con carácter ejecutivo correspondía al concedente del crédito. Por lo que respecta a los gastos registrales, señalaba esta Dirección General en la citada Resolución que «en la norma quinta del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, dispone que el importe correspondiente a los derechos registrales se pagará «por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado; y los derechos correspondientes a las certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes las soliciten», lo que implica, 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 consideraba que tal actividad «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 trámite 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 (esto se entiende hasta la reforma de la Ley reguladora de tal impuesto), 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.» Sin embargo, las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 2019, números 44, 46,47,48 y 49, han modificado la jurisprudencia del Alto Tribunal, estableciendo el siguiente reparto de gastos: a) arancel notarial: la escritura de constitución o modificación hipotecaria: la intervención notarial interesa a ambas partes, por lo que los costes de la matriz de la escritura de préstamo hipotecario deben distribuirse por mitad; en cuanto a la escritura de cancelación de la hipoteca, el interesado en la liberación del gravamen es el prestatario, por lo que le corresponde este gasto; y, por último, las copias de las distintas escrituras notariales relacionadas con el préstamo hipotecario deberá abonarlas quien las solicite, en tanto que la solicitud determina su interés; b) arancel registral: la garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, por lo que es a éste al que corresponde el pago de los gastos que ocasione la inscripción de la hipoteca, y, en cambio, la inscripción de la escritura de cancelación interesa al prestatario, por lo que a él le corresponde este gasto, y, c) gastos de gestoría: también se impone el pago por mitad de los mismos a las partes. 4. De todo lo hasta ahora expuesto, resulta que ya sea aplicable uno u otro criterio jurisprudencial, como regla general, deberá rechazarse la inscripción de aquella cláusula de imputación de gastos, en este caso la estipulación octava bis, y su correspondiente garantía hipotecaria, que no se ajuste, en perjuicio del consumidor, a los criterios anteriormente expuestos respecto de la asignación de los impuestos, aranceles y gastos, pero únicamente respecto del tipo o de los tipos de gastos afectados por la disconformidad, salvo que la cláusula sea absolutamente genérica en cuyo caso deberá rechazarse íntegramente. Igualmente deberá rechazarse la inscripción de la hipoteca, en supuestos como el presente, si no se aclarara que las retenciones realizadas sólo cubrirán la parte de los respectivos gastos que legalmente fueran de cuenta del consumidor. Ahora bien, en la concreta escritura cuya nota de calificación negativa es objeto de este recurso, en la estipulación octava bis relativa a «los gastos a cargo del prestatario», en su número 2, se señala expresamente que los aranceles notariales, registrales y los gastos de tramitación hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad son a cargo del prestatario «por haberse negociado expresamente entre la parte prestataria y el acreedor», añadiéndose a continuación que «en el presente 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», lo que de ser cierto legitimaría este pacto de imputación de gastos y las retenciones verificadas, al haber desaparecido el desequilibrio relevante del consumidor. Sin poder valorar si se cumple, en el presente supuesto, el requisito de contraprestación respecto del tipo de interés, por las razones que se examinan en extenso en los fundamentos de Derecho 5 y 6 de la Resolución de 19 de julio de 2018 a la que se remite la presente; es cierto que no se ha impuesto comisión alguna al consumidor (cláusula segunda bis), excepto los 30 euros por cuota impagada de la cláusula cuarta, y que en el contrato no existe margen o diferencial alguno, por cuanto el tipo de interés es fijo; lo que hace que, al menos por los motivos que se alegan en la nota denegatoria del despacho, este defecto deba ser revocado, como ya se puso de manifiesto en la citada Resolución de 19 de julio de 2018, que resuelve sobre un supuesto semejante al que es objeto de este expediente. A estos efectos, en el presente caso es determinante el hecho de que el prestamista sea una persona física que no se dedica de forma profesional a la concesión de préstamos y créditos, y que la cláusula de gastos ha sido objeto de suficiente información y negociación, como se ha señalado en anteriores fundamentos de Derecho. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 3 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9482.pdf>

- R. 5-6-2019.- R.P. Valencia N° 6.- **HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN: LOS TRANSMISARIOS SUCEDEN DIRECTAMENTE AL PRIMER CAUSANTE. HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: LOS TRANSMISARIOS SUCEDEN AL PRIMER CAUSANTE SIN LA IMPUESTA POR EL TRANSMITENTE.** Fallecido A, fallece también su heredero B sin aceptar ni repudiar la herencia; C, heredero nombrado por B con sustitución fideicomisaria, ejerce el derecho de transmisión (art. 1006 C.c.) y se adjudica los bienes de ambas herencias, pero los procedentes de A, sin hacer referencia a la sustitución fideicomisaria. La registradora entiende que la sustitución grava todos los bienes. Pero la Dirección reitera su doctrina de seguir la de S. 11.09.2013 en el sentido de que «aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente»; de manera que al primer causante lo suceden sin la sustitución fideicomisaria; entenderlo de otra forma «supondría la intrusión de un elemento completamente extraño en la sucesión del primer causante, como sería referir e inscribir las adjudicaciones realizadas en favor de los transmisarios en la herencia del primer causante con las limitaciones resultantes de un fideicomiso que este no ordenó». Sobre la doble sucesión en la transmisión, la Dirección cita R. 26.03.2014, R. 11.06.2014, R. 26.07.2017, R. 22.01.2018, R. 12.03.2018, R. 25.04.2018, R. 05.07.2018, R. 28.09.2018, R. 05.04.2019 y R. 11.04.2019; ver especialmente la de 2017. Si bien se cuida de señalar que «la obligada protección de los legitimarios exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el ‘ius delationis’ también se computa en la herencia del transmitente». R. 05.06.2019 (Notario Enrique Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Valencia-6) (BOE 24.06.2019).

**RESOLUCIÓN** de 5 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 6 a inscribir una escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencias. En el recurso interpuesto por don Enrique Robles Perea, notario de Valencia, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 6, doña Fátima María Azpitarte Santos, a inscribir una escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencias. Hechos I Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, don Enrique Robles Perea, el día 9 de noviembre de 2018, con el número 1.449 de protocolo, se formalizaron las operaciones de aceptación, partición y adjudicación de las herencias de los cónyuges don J. T. H. y doña M. E. C. M. Según se indicaba en dicha escritura, uno de sus hijos y herederos, don J. M. T. C., sin haber aceptado ni repudiado dichas herencias, falleció con posterioridad a ambos causantes bajo

testamento otorgado el día 27 de septiembre de 2007 ante el notario de Valencia, don Manuel Lora-Tamayo Villacíeros, en el cual, entre otras disposiciones, impuso a sus herederos una sustitución fideicomisaria en los siguientes términos: «El testador grava con sustitución fideicomisaria recíproca a sus tres hijos (...), nombrados herederos en la cláusula primera de este testamento, con sujeción a las siguientes normas: a) Hecho determinante del fideicomiso: El fallecimiento del fiduciario sin descendencia. b) Fideicomisarios: El fideicomiso tiene el carácter de recíproco, por lo que los bienes hereditarios, al fallecimiento de cualquiera de los fiduciarios, corresponderían a los otros, y, en su defecto, a las mismas personas y por el mismo orden que los designados en la cláusula 2.<sup>a</sup> como sustitutos vulgares. c) Disposición de bienes: No obstante la existencia del fideicomiso, los fiduciarios podrán disponer de los bienes gravados en concepto de libres, por actos inter vivos o mortis causa, y sin que el fideicomiso se extienda a la contraprestación». II Presentada copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo examen del presente documento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, presentado el 24 de enero de 2.019, asiento 410 del Diario 72, entrada 201/2.019, se acuerda su calificación negativa, en base a los siguientes: Hechos: Por escritura otorgada en Valencia el 9 de noviembre de 2.018, ante su Notario Enrique Robles Perea, número 1.449 de su protocolo, han sido practicadas las operaciones particionales de los cónyuges Don J. T. H. y Doña M. E. C. M. Don J. M. T. C., hijo de los causantes, falleció con posterioridad, habiendo otorgado testamento de fecha 27 de septiembre de 2.007, autorizado por el Notario de Valencia Don Manuel Lora-Tamayo Villacíeros. En este testamento, entre otras disposiciones que no se relacionan por no afectar a la calificación, impone a sus herederos una sustitución fideicomisaria, que no ha sido tenida en cuenta en la escritura calificada al proceder a la adjudicación de sus bienes. Defecto advertido y fundamentos de Derecho: No resulta en las adjudicaciones a Don S. A. y Doña I. T. G., y a Doña E. A.T. referencia alguna y sujeción a la limitación –sustitución fideicomisaria– impuesta por el causante Don J. M. T. C. en su testamento, lo que deberá subsanarse. –Principio de especialidad y determinación Art. 21 LH, 783 del Código Civil, y doctrina DGRN en resolución de fecha 28 de septiembre de 2018. De conformidad con los hechos y fundamentos de derecho expuestos, se acuerda, con fecha de hoy suspender las inscripciones solicitadas, calificándose los defectos advertidos como subsanables. Contra la presente calificación cabe: (...) Valencia, a 8 de febrero de 2019 La Registradora (firma ilegible) Fdo. Fátima Azpitarte Santos». III Contra la anterior nota de calificación, don Enrique Robles Perea, notario de Valencia, interpuso recurso el día 6 de marzo de 2019 mediante escrito con las siguientes alegaciones: «Hechos. I.–El día 9 de Noviembre de 2018, con el número 1449 de mi Protocolo, autoricé Escritura de Partición de Herencia en la que, por lo que aquí interesa, por fallecimiento de uno de los herederos de los causantes sin haber aceptado ni repudiado la herencia, son los «suyos» los que por derecho de transmisión (artículo 1006 del Código Civil) aceptan aquéllas herencias. En el testamento del transmitente consta un fideicomiso «si sine liberis decesserit», hijos puestos en condición, ampliamente facultados para disponer inter-vivos o mortis causa, con causa gratuita u onerosa, y sin extensión a la contraprestación en caso de disposición. Acompañó testimonio íntegro por mí obtenido de su matriz como documento uno. II.–En dicha Escritura se testimonió el testamento del transmitente a los efectos de determinación de los herederos transmisarios, testimonio que comprendía el fideicomiso. En el acto del otorgamiento informé y expliqué ampliamente la posición doctrinal y jurisprudencial al respecto del derecho de transmisión e incluso de la eficacia muy limitada del fideicomiso ordenado, vista la plena facultad de disposición y la exclusión de la subrogación real caso de ejercicio de la misma. III.–Se califica negativamente el 8 de Febrero de 2019 por defecto subsanable de no hacerse «referencia alguna y sujeción a la limitación –sustitución fideicomisaria– en las adjudicaciones...» de los transmisarios, fundamentada en los términos que constan en la misma (...) contra los que opongo los siguientes Fundamentos de Derecho. Primero.–Legitimación y competencia (...) Segundo.–ius delationis. Sabido es el giro jurisprudencial, desde la STS de 11 de Septiembre de 2013 y hasta la más reciente de 5 de Junio de 2018, ya admitida también por el TEAC en Rs de 18 de Diciembre de 2018, que abandona la tesis «clásica» de las dos transmisiones y sigue la de la sucesión única y directa desde el causante inicial a los transmisarios herederos del transmitente. Y sabida también la doctrina de la Dirección General a la que me dirijo, que evidentemente recoge la tesis «moderna» con matizaciones resultantes de los derechos legitimarios. Cita la calificación la Rs de 28 de Septiembre de 2018 y se pueden citar muchas más (18 de Enero, 22 de Enero, 12 de Marzo, 25 de Abril, 26 de Julio, todas de 2018) para colegir que no es una cuestión en absoluto pacífica, que existen muy poderosos argumentos en favor de una u otra. Quizá, pero no es más que una opinión, es más técnica la moderna porque no cae en la ficción de que llegó a heredar el transmitente ya que en su herencia sólo estaba el derecho a aceptar o repudiar, no el contenido del derecho (no los bienes), derecho que ex lege pasa a «los suyos». Todo sin perjuicio, como dicen las diferentes Resoluciones citadas antes, de que tal derecho tiene un valor y que tal valor ha de «computarse» para cálculo de las legítimas y que, habida cuenta de la naturaleza de los derechos legitimarios, se haga precisa la intervención en la partición de todos los herederos y legitimarios, incluido el viudo. Es precisamente por los derechos del viudo, sean o no de legítima pura, donde hallamos la diferencia con la sustitución por premoriencia. Si tal es la doctrina que colijo de la DGRN, si no llegan los bienes concretos que proceden del causante originario a confundirse con los del transmitente, si se trata sólo de un derecho in abstracto» –como todo derecho hereditario sólo deferido– que se transmite por ley y que una vez se ejerce aceptando hay una única sucesión de aquél causante a los transmisarios, ha de seguirse que el fideicomiso que el transmitente impuso respecto de sus bienes no se extiende a los bienes que procedan de otra sucesión distinta. Si todo eso es así, no es procedente «referir» ni inscribir las adjudicaciones que en la escritura se hacen con las limitaciones, vacías en nuestro caso, resultantes de un fideicomiso que no ordenó el causante de donde proceden los bienes. Si no lo fuera, estaríamos de nuevo ante la tesis clásica contra la doctrina del Tribunal Supremo antes citada y romperíamos la unidad orgánica y funcional de la sucesión». IV La registradora de la Propiedad informó mediante escrito de fecha 22 de marzo de 2019 y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 404, 657, 806, 807, 834, 839, 924, 989, 999, 1006 y 1068 del Código Civil; 18, 19 bis y 205 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013 y 16 de diciembre de 2014, y de la Sala Tercera de 5 de junio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1986, 22 de enero de 1998, 22 de octubre de 1999, 28 de marzo de 2005, 5 de octubre de 2007, 8 de junio de 2009, 19 de mayo de 2011, 7 de febrero, 26 de marzo, 12 y 29 de mayo, 11 de junio y 6 de octubre de 2014, 2 de marzo, 9 de junio y 19 de noviembre de 2015, 4 de febrero, 4 y 5 de mayo, 27 de junio y 14 de noviembre de 2016, 26 de julio y 16 de noviembre de 2017, 22 de enero, 22 de febrero, 12 de marzo, 18 y 25 de abril, 25 de julio y 5 y 28 de septiembre de 2018 y 5 y 11 de abril de 2019. 1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencias respecto de la cual son relevantes los hechos siguientes: – Los cónyuges don J. T. H. y doña M. E. C. M. fallecieron los días 14 de marzo de 2011 y 6

de enero de 2015, respectivamente. – Uno de los hijos y herederos, don J. M. T. C., falleció el día 21 de julio de 2015, sin aceptar ni repudiar la herencia de sus padres fallecidos anteriormente, si bien había otorgado testamento en el cual ordenó determinada sustitución fideicomisaria. La registradora suspende la inscripción solicitada por no resultar referencia alguna ni sujeción a la limitación –sustitución fideicomisaria– impuesta por el causante (el transmitente en este caso) don J. M. T. C. en su testamento. El recurrente alega, en síntesis, que, si no llegan los bienes concretos que proceden del causante originario a confundirse con los del transmitente, y se trata sólo de un derecho «in abstracto» –como todo derecho hereditario sólo deferido– que se transmite por ley, debe concluirse que una vez se ejerce aceptando hay una única sucesión de aquel causante a los transmisarios, por lo que el fideicomiso que el transmitente impuso respecto de sus bienes no se extiende a los bienes que procedan de otra sucesión distinta.

2. Esta Dirección General ha tenido que abordar en numerosas ocasiones, (cfr., entre las más recientes, las Resoluciones de 26 de julio de 2017, 22 de enero, 12 de marzo, 25 de abril, 5 de julio y 28 de septiembre de 2018 y 5 y 11 de abril de 2019) las cuestiones planteadas por el denominado derecho de transmisión que, en nuestro sistema sucesorio, está recogido en el artículo 1006 del Código Civil. El mismo señala que «por muerte del heredero sin aceptar o repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía». El supuesto de hecho contemplado prevé un primer fallecimiento —el del llamado causante— seguido de la muerte de uno de sus herederos —el denominado transmitente— que no emite declaración de voluntad (ya sea expresa o tácita) aceptando o repudiando su calidad de heredero, facultad la cual se transmite a los suyos propios –los conocidos como transmisarios-. Históricamente, doctrina y jurisprudencia han debatido sobre la existencia de una o varias delaciones hereditarias al fallecer con posterioridad a los causantes el transmitente, debiendo ser en definitiva los transmisarios los que lleven a cabo la emisión de la correspondiente declaración de voluntad en torno a su aceptación en la condición de heredero o su repudiación. En el año 2013, ha sido el Tribunal Supremo el que ha zanjado en parte esta discusión, en la Sentencia de 11 de septiembre, al señalar que «(...) el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero trasmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisor del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente». Esta misma tesis ha seguido la doctrina de este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 26 de marzo y 11 de junio de 2014, y más recientemente en las de 26 de julio de 2017 y 22 de enero, 12 de marzo, 25 de abril, 5 de julio y 28 de septiembre de 2018 y 5 y 11 de abril de 2019. En estas ocho últimas se expresa que «los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión del causante al transmitente y de éste a los transmisarios. Pero es indiscutible que la determinación de quiénes son los transmisarios y en qué porcentaje y modo adquieren los bienes, viene determinado por la sucesión del transmitente, no por la sucesión del primer causante». No obstante, más que en la doble transmisión de bienes, que la sentencia del Pleno excluye, sería mejor profundizar en que los transmisarios adquieren la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y sólo en cuanto lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley en caso de vocación abintestato o forzosa, según los supuestos. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo en las citadas Resoluciones de 22 de enero, 25 de abril, 5 de julio y 28 de septiembre de 2018 y 5 y 11 de abril de 2019, sin que ello suponga una ruptura de la doctrina fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, que se limita a explicar que el «ius delationis» no se fragmenta o se divide en dos sucesiones, y confirmada como tal dicha premisa, debe entenderse en el ámbito práctico que, una vez aceptada la herencia del primer o de los primeros causantes por parte del transmisor, éste pasará a formar parte subjetiva de la comunidad hereditaria, ostentando un derecho abstracto sobre un conjunto de bienes, derechos y deudas procedentes de los indicados finados. Y concluye que cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión. En los términos expresados en dichas Resoluciones, serán los cotitulares de esta masa los que deban verificar estas operaciones, dentro de los cuales deben tenerse en consideración los designados como herederos y de forma indudable sus legítimos, ya hayan sido beneficiados como tales a título de herencia, legado o donación. Indudablemente, el llamado como heredero por el transmitente –o por la ley– está sujeto a las limitaciones legales o cargas en que consisten las legítimas. Por todo ello, concluyó este Centro Directivo que en la partición de la herencia del primer causante era necesaria la intervención del legítimo del transmitente. En las mismas Resoluciones se justifica el cambio de criterio respecto de otras anteriores (vid. Resoluciones de 26 de marzo, 11 de junio y 6 de octubre de 2014 y 9 de junio de 2015) por el diferente supuesto de hecho que contempla respecto del que originó la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, pues el Alto Tribunal distingue claramente dos sucesiones, la del causante de la herencia y la del transmitente y lo hace con todas sus consecuencias (y, como puso de relieve la Resolución de 26 de julio de 2017, «en el supuesto contemplado en la citada Sentencia del Tribunal Supremo se plantea la cuestión relativa a si el contador-partidor judicial de la herencia de la causante, al hacer las correspondientes adjudicaciones, debió individualizar las cuotas correspondientes a cada uno de los transmisarios, o si, por el contrario, era suficiente formar un único lote correspondiente al transmitente. Es en este punto en el que se centra el Tribunal Supremo, casando y anulando la Sentencia, manifestando que «(...) debiéndose modificar y completar el cuaderno particional realizado de la herencia de doña Cristina (Sic. la primera causante), en orden a individualizar la cuota que corresponda a cada uno de los herederos de don Julio (Sic. el transmitente) y su respectiva concrección en los bienes y derechos que les resulten adjudicados particionalmente como fijación de la Doctrina jurisprudencial aplicable a la cuestión debatida». Es esta la única cuestión que trata de resolver la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo). Este Centro Directivo estima que la obligada protección de los herederos forzosos exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el «ius delationis» también se computa, porque en sí es susceptible de valoración económica por lo mismo que es susceptible de venta (artículo 1000-1.<sup>º</sup> del Código Civil). Desde que el transmitente muere –aunque su herencia abierta aún no haya sido aceptada–, se defiere la legítima, por lo que no puede quedar menoscabada. Así se asegura la mejor protección de las legítimas, sin que haya necesidad de contradecir el indudable carácter personalísimo de la opción que implica el «ius delationis». Aunque el transmisor que ejercita positivamente el «ius delationis» adquiere la condición de heredero directamente del primer causante, su contenido viene delimitado por la vocación al transmitente; al formar tal derecho parte de la herencia del transmitente, con ese

derecho –y, por ende, con la herencia del primer causante– debe satisfacerse a los legitimarios del transmitente. 3. Como claramente se deduce de lo expuesto, este Centro Directivo no se aparta de la sentencia dictada por el Pleno de Sala Primera del Tribunal Supremo el 11 de septiembre de 2013, y lo único que pone de manifiesto en las últimas Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente es que la obligada protección de los legitimarios exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el «ius delationis» también se computa en la herencia del transmitente, en los términos antes expresados; esto es, que resulta imprescindible combinar los efectos del derecho de transmisión con la coexistencia de legitimarios –no herederos– como interesados en la herencia del denominado transmitente a los efectos de exigir –o no– su intervención en las operaciones de aceptación y partición de herencia. No obstante, no es esa la cuestión que se suscita en el presente recurso, pues según la calificación impugnada lo que se exige es la referencia y sujeción (de los herederos transmisarios y respecto de la herencia de los primeros causantes) a la limitación (sustitución fideicomisaria) impuesta por el causante transmitente en su testamento. Y, por incidir directamente en la suerte de este recurso lo que seguidamente se expone, no está de más precisar que en la sucesión «iure transmissionis» no hay propiamente una sucesión en el «ius delationis», sino una transmisión de este derecho –la delación, que no la vocación– a los herederos transmisarios, de modo que aquél cambia de titular y el transmisor ejerce su propia delación sucediendo directamente al primer causante, pues cuando el transmisor acepta la herencia del transmitente y ejercita el «ius delationis» en ella integrado, sucede directamente al causante de la herencia (herencias de los primeros causantes, abuelos de los transmisarios en el presente caso); pero –y eso es el dato esencial– lo hace al heredero transmitente fallecido en otra sucesión diferente a la del primer causante (primeros causantes en este caso). 4. Distinta cuestión que se habrá de tener en cuenta (aunque en este caso no se suscita, al no estar en presencia de un supuesto que haga necesaria la tutela de los legitimarios), es la eventual protección de terceros que puedan acreditar algún interés sobre el patrimonio del transmitente (básicamente sus acreedores y sus legitimarios), de modo que cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente en su caso habrá de ser otorgada por todos los interesados en su sucesión (serían los cotitulares de esta masa los que deban verificar estas operaciones, entre los cuales deben tenerse en consideración los designados como herederos y de forma indudable sus legitimarios). Pero como se ha expresado, es indudable que esta cuestión no se plantea en este expediente y por ello tiene razón el recurrente cuando alega que si no llegan los bienes concretos que proceden del causante originario a confundirse con los del transmitente y si el «ius delationis» se transmite por ley, de modo que una vez se ejerce aceptando la herencia hay una única sucesión de aquél causante a los transmisarios, debe concluirse que el fideicomiso que el transmitente impuso respecto de sus bienes no se extiende a los bienes que procedan de otra sucesión distinta. Lo contrario, cabe añadir, vendría a suponer una alteración de la sucesión prevista por el primer causante, que ningún mecanismo fiduciario previo respecto de sus bienes y que por vía indirecta no puede actuar ahora en la misma. Por lo demás –en el plano ahora de los principios generales y como también ha sido puesto de relieve doctrinalmente–, hay un dato que tampoco habrá que obviar a la hora de analizar los supuestos en los que opere el «ius transmissionis», y que hace preciso examinarlos caso por caso, sin perder de vista la diversidad legislativa que rige en nuestro ordenamiento civil. Y es que bien pudiera ocurrir, dada esa diversidad y respecto de la cual constituye un paradigma sus diferentes y contrapuestos sistemas legitimarios, que las dos sucesiones involucradas (del primer causante y del transmitente) se rijan por legislaciones diferentes y legítimas distintas en su naturaleza y extensión (lo que incide también en la posición del legitimario en la partición de que se trate); con lo que la necesidad de diferenciarlas claramente y no confundirlas ni mezclarlas (pues la posición jurídica del legitimario puede diferir sustancialmente en cada una de ellas), se hace de todo punto imprescindible, si se quiere respetar la voluntad del causante, que es la suprema ley de la sucesión. Por ello, la exigencia contenida en la calificación impugnada no pudo ser confirmada, toda vez que, de aceptarse, supondría la intrusión de un elemento completamente extraño en la sucesión del primer causante, como sería referir e inscribir las adjudicaciones realizadas en favor de los transmisarios en las herencias de sus abuelos con las limitaciones resultantes de un fideicomiso que ellos no ordenaron. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 5 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9484.pdf>

- R. 5-6-2019.- R.P. Denia N° 1.- CONCURSO DE ACREDITORES: VENTA DIRECTA DE FINCA HIPOTECA Y PRECIO INFERIOR VALOR DE TASACIÓN. Se trata de una venta directa de una finca gravada con hipoteca, en ejecución del plan de liquidación aprobado judicialmente en un proceso concursal, y por precio inferior al del valor de tasación a efectos hipotecarios. «El registrador entiende que, en aplicación del art. 155.4 L. 22/09.07.2003, Concursal, es necesaria la aceptación expresa por parte del acreedor hipotecario». La recurrente no discute la norma, sino que estima que no resulta aplicable, «al no tener el crédito hipotecario la condición de crédito con privilegio especial, de conformidad con lo previsto por el art. 97 L. 22/2003» (lo que deduce de la declaración del administrador concursal de que «el acreedor hipotecario no ha notificado su crédito, por lo que éste está inmerso en la prelación concursal liquidatoria a acreedores del propio concurso»). La Dirección, frente a las alegaciones del recurrente, precisa que el crédito hipotecario es un crédito *asegurado con garantía real inscrita en registro público* a que se refiere el art. 86.2 L. 22/2003, y por tanto de reconocimiento forzoso o automático por parte de la administración concursal; [...] la circunstancia de no haber quedado incluido dicho crédito en la lista de acreedores o masa pasiva del concurso, si bien puede conllevar que su acreedor no pueda resultar satisfecho de su crédito con cargo a la masa activa del concurso, en tanto ostenta la condición de crédito concursal no concurrente, en ningún caso implica ni la extinción del derecho de crédito ni la pérdida de su condición de singularmente privilegiado; así resulta igualmente del art. 92.1 L. 22/2003». R. 05.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Denia-1) (BOE 24.06.2019).

**RESOLUCIÓN** de 5 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Denia n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa. En el recurso interpuesto por doña J. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Denia número 1, don Gonzalo Aguilera Anegón, a inscribir una escritura de compraventa. Hechos I El día 26 de abril de 2018 se autorizó por el notario de Denia, don Salvador Alborch de la Fuente, con el número 1.173 de protocolo, escritura pública de compraventa en virtud de la cual la entidad «Grupo 71 Consulting de Gestión, S.L.», a través de

su administrador concursal, vendió a doña J. C. una finca sita en Denia, finca registral número 3.714 del Registro de la Propiedad de Denia número 1, por un valor de 270.000 euros, de acuerdo con el plan de liquidación aprobado por auto dictado el día 29 de enero de 2018 por el magistrado-juez del Juzgado de lo Mercantil número 7 de Madrid, en el procedimiento de concurso número 353/2016, auto testimoniado en la escritura. Tal finca, inscrita en el Registro a favor de la sociedad vendedora, se encontraba gravada por una hipoteca, inscripción 2.<sup>a</sup>, de fecha 13 de octubre de 2003, modificada por la 4.<sup>a</sup>, de fecha 26 de mayo de 2006, a favor de «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja» y cedida en virtud de la inscripción 7.<sup>a</sup>, de fecha 27 de mayo de 2016, de cesión del crédito hipotecario, a favor de «Wind Luxembourg, S.A.R.L.», figurando como valor de tasación de la finca el de 296.910 euros. II Presentada por primera vez el mismo día de su autorización dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Denia número 1, fue objeto de calificación negativa por parte del registrador, don Gonzalo Aguilera Anegón, quien el día 8 de junio de 2018 expidió nota de calificación negativa del siguiente contenido: «(...) - Defectos: Ha observado los siguientes defectos que impiden su inscripción: - 1) A los efectos de la debida calificación de la transmisión contenida en el documento que nos ocupa, debe aportarse el plan de liquidación aprobado por el Juez del Concurso, mediante Auto de fecha 29 de Enero de 2018, cuya firmeza también debe acreditarse.- - 2) Constando en el Registro la anotación preventiva prevista en el artículo 233.3 de la Ley Concursal, con los efectos previstos en el artículo 235 de la misma Ley, debe ordenarse previamente su cancelación para la inscripción de cualquier acto dispositivo del deudor, sin perjuicio de lo que disponga el plan de liquidación al respecto.- - Fundamentos de Derecho: Y con arreglo a los siguientes fundamentos de derecho: - 1) Artículos 148, 149 y 155.4 de la Ley Concursal y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de Enero de 2018.- - 2) Artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y 233.3 y 235 de la Ley Concursal.- Ha resuelto suspender el asiento registral solicitado, quedando prorrogado el asiento del presentación practicado por plazo de 60 días, a contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 24/2001, de 27 de Diciembre) (...). El día 1 de agosto de 2018 se presentó la misma escritura de compraventa acompañada del auto dictado el día 29 de enero de 2018 en el concurso abreviado número 353/2016 en liquidación por el Juzgado de lo Mercantil número 7 de Madrid, expidiendo el registrador, don Gonzalo Aguilera Anegón, nota en la que manifestaba que «ya que no se ha aportado el plan de liquidación aprobado por el Auto firme de 29 de Enero de 2018, ni tampoco se dispone nada acerca del obstáculo registral resultante de la anotación practicada en el Registro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 233 de la Ley Concursal y con los efectos previstos en el artículo 235 de la misma Ley.- Ha resuelto no practicar el asiento registral solicitado, quedando prorrogado el asiento de presentación practicado por plazo de 60 días, a contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 24/2001, de 27 de Diciembre). Contra esta decisión (...). Denia, a veinticuatro de agosto del año dos mil dieciocho. El registrador (firma ilegible), Fdo. Gonzalo Aguilera Anegón». Presentada el día 21 de enero de 2019 nuevamente la misma escritura antes referenciada en el Registro de la Propiedad de Denia número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada: 237/2019. Asiento: 505 del Diario 156. El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 24/2001, de 27 de Diciembre) en base a los siguientes: Hechos Hechos: 1. El pasado 21 de enero tuvo entrada en este registro de la Propiedad, causando el Asiento 505 del Diario 156 el precedente documento, escritura de compraventa autorizada por el notario de Dénia don Salvador Alborch de la Fuente el 26 de abril de 2018, con el número 1173 de orden de su protocolo. Se acompañan: -la correspondiente autoliquidación del impuesto; -Testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil n.<sup>º</sup> 7 de Madrid, don J. L. R M. el 4 de diciembre de 2018 del Auto 443/2016 de fecha 14 de julio de 2016 dictado por don Santiago Senent Martínez, Juez del meritado Juzgado por el que se declara en concurso voluntario a la Entidad Grupo 71 Consulting de Gestión SL así como la apertura de la fase: de liquidación; del Auto de fecha 29 de enero de 2018 dictado por el: Juez don Juan Carlos Picazo Menéndez de Aprobación del Plan de Liquidación; del Acta de aceptación del carao de Administrador Concursal y del preceptivo Plan de Liquidación elaborado el 19 de septiembre de 2016 por el Administrador concursal don J. J. S. R.; - Auto dictado el 4 de diciembre de 2018 por don Juan Carlos Picazo Menéndez, Juez del Juzgado de lo Mercantil n.<sup>º</sup> 7 de Madrid. 2. Del citado documento resulta: 1. Doña E. S. S., en nombre y representación de la mercantil Grupo 71 Consulting de Gestión S.L., dueña de la finca registral número 3.714 de Dénia, al folio 205 del Tomo 563 del Archivo, Libro 343 la vende a Doña J. C., que la compra y adquiere para sí por el precio de 270.000 euros. 2. La citada entidad fue declarada en concurso voluntario por el Juzgado de lo Mercantil número 7 de Madrid -Procedimiento de Concurso Abreviado 353/2016- aprobándose por Auto de 29 de enero de 2018 el Plan de Liquidación para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso. 3. La finca-registral 3.714 de Dénia se encuentra gravada, como consta en la nota incorporada al precedente: documento emitida por este registro el 18 de abril de 2018, con la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup> constituida a favor de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, modificada por la inscripción 4.<sup>a</sup> y cedida a la entidad Wind Luxembourg S.A.R.L por la inscripción 7.<sup>a</sup>, siendo el valor de tasación de la finca la cantidad de 296.910 euros. Defectos: Ha observado los siguientes defectos subsanables que impiden su inscripción: 1. Debe acreditarse el consentimiento expreso por parte del citado acreedor hipotecario para la venta de la registral 3.714 de Dénia por precio inferior a su valor de tasación (siendo el precio de la venta 270.000 y el valor de tasación de 296.910 euros). Fundamentos de Derecho: - Siguiendo el criterio marcado, entre otras, por las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 22 de septiembre de 2015 y 16 de marzo de 2016, cabe recordar que, como se expresa en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 "el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el artículo 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 LC". Aprobado el plan de liquidación, el artículo 155.4 exige, respecto de bienes hipotecados, que la enajenación se realice por regla general mediante subasta; si bien, admite que el juez autorice otros procedimientos de enajenación, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial, como la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda. Además, el párrafo segundo del apartado 4 del artículo 155 impone otros requisitos si la realización se efectúa fuera del convenio, al exigir que el oferente deba satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada. En todo

caso, el apartado 4.3 del mismo artículo 155 exige que la autorización judicial y sus condiciones se anuncien con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto, y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y, acordará la fianza que hayan de prestar. Como ha tenido ocasión de poner de relieve la Dirección General de los Registros y del Notariado, las reglas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación del bien sobre que recae el derecho real de garantía (artículos 149.2 y 155.4 de la Ley Concursal) tienen carácter imperativo y a ellas necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación, reglas imperativas que rigen también en defecto de aprobación del plan de liquidación (vid., por todas, la Resolución de 10 de enero de 2017). Por lo demás, el carácter imperativo de tales normas ha sido confirmado por la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 (aunque se pronunciara específicamente sobre el apartado -3 del artículo 155 de la Ley Concursal), se desprende claramente del contenido y posición sistemática del citado artículo; Así resulta con mayor claridad después de la modificación introducida en el artículo 149 de la Ley Concursal por la Ley 9/2015, de 25 de mayo, que sustituyó en aquél la rúbrica de "Reglas legales supletorias" por la de "Reglas legales de liquidación", así como de la regulación modificada, de la que se infiere que la norma del segundo párrafo del apartado 2, remitente al artículo 155.4 de la Ley Concursal, no es regla supletoria sino de imperativa observancia. Y es que, de tales normas resulta patente la voluntad del legislador, para el caso de realización fuera de convenio de bienes gravados con prenda o hipoteca (y dada la especial afacción del bien objeto de estos derechos de garantía), de dificultar la realización de tales bienes por un precio inferior al de tasación fijado de mutuo acuerdo por las partes en el momento de constitución de la garantía real, de modo que la realización por ese precio inferior requiere el consentimiento de la entidad acreedora con privilegio especial. En el presente caso no se han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 155.4 de la Ley Concursal en los términos expuestos, toda vez que el precio de la venta (270.000 euros) es inferior al precio pactado 296.910 euros (el valor de tasación establecido en la escritura del préstamo hipotecario), y no ha habido aceptación expresa del acreedor con privilegio especial. Ha resuelto suspender el asiento registral solicitado por defecto subsanable, quedando prorrogado el asiento de presentación practicado por plazo de 60 días, a contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 24/2001, de 27 de Diciembre). Contra esta decisión (...) Denia a seis de febrero de dos mil diecinueve El Registrador (firma ilegible) Don Gonzalo Aguilera Anegón.» III Contra la anterior nota de calificación, doña J. C. interpuso recurso el día 6 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Hechos y fundamentos de Derecho. Primero.—La mercantil concursada Grupo 71 Consulting de Gestión, SL., vendió por medio de su Administrador Concursal, a la recurrente en escritura de compraventa otorgada el 26 de abril de 2018, ante el Notario de Denia D. Salvador Alborch de la Fuente, bajo el n.º 163 de su protocolo una vivienda sita en Denia, (...) 15, Finca Registral 3714, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Denia, Finca Registral 3714. Segundo.—Que en dicha escritura y registralmente consta que la vivienda está sujeta a la Ley Concursal y gravada con Hipoteca a favor de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, hoy Bankia, S.A., modificada por la inscripción 7.ª cesión de crédito a favor de Wind Luxemburg, S.A.R.L. (pág. 8 y 9 de la escritura). Tercero.—Que en la citada escritura el Administrador Concursal manifestó: – «Afirma la parte transmitente que la descrita finca se vende libre de cargas, gravámenes y arriendos, invocando el Art 97 de la Ley Concursal y en particular el Art. 97.2 de la misma» (pág. 8 de la escritura). – «Declarando expresamente la Administración Concursal, que publicitado el citado Auto de 14 de julio de 2016 en el B.O.E. número 192 de 10 de agosto de 2016 con mención expresa a la dirección electrónica del Registro Público concursal el acreedor no ha notificado su crédito por lo que éste está inmerso en la prelación concursal liquidatoria a acreedores del propio concurso por lo que el inmueble se transmite libre de dicha carga sin perjuicio de su cancelación registral, en la forma y plazo que consta en la presente escritura» (pág. 9-10 de la escritura). Se testimonió en la escritura el Auto número 443/2016 del Juzgado de lo Mercantil 7 de Madrid de declaración del concurso, el Auto de fecha 29 de enero de 2018 del Juzgado de lo Mercantil 7 de Madrid, de aprobación del plan de liquidación de fecha 19 de septiembre de 2016, ambos firmes, y la publicación del BOE de 10 de agosto de 2016, n.º 192, Sec. IV, pág. 47160 de apertura de la fase de liquidación, identidad del Administrador Concursal, dirección electrónica para la comunicación de créditos, entre otras. Cuarto.—Que presentada la meritada escritura el Sr. Registrador de la Propiedad observó los defectos de que faltaba aportar el plan de liquidación aprobado por Auto de 29 de enero de 2018 y el obstáculo registral resultante de la anotación practicada en el Registro de conformidad con el art. 233 Ley Concursal. Defectos que fueron subsanados aportando los documentos requeridos y que se acompañan a este recurso. Quinto.—Que presentada la escritura con los documentos antes expresados, el Sr. Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad n.º 1 de Denia denegó la inscripción, calificando negativamente, observando el defecto subsanable de: "Debe acreditar el consentimiento expreso por parte del citado acreedor hipotecario para la venta de la registral 3714 de Denia por, precio inferior a su valor de tasación (siendo el precio de la venta de 270.000 y el valor de tasación de 296.910 euros)". El Sr. Registrador alegó en la fundamentación jurídica de su calificación negativa la normativa concursal y, en especial, el art. 155 LC, haciendo referencia a la imperatividad de las normas que regulan la venta de bienes concursados gravados con un derecho real de garantía hipotecaria (art. 149.2 y 155.4 LC) y que, en su consecuencia, no se habían cumplido los requisitos establecidos en el art. 155.4 LC al ser el precio de compra inferior al valor de tasación contenido en la escritura de préstamo hipotecario y no ha habido aceptación expresa del acreedor hipotecario (...). Sexto.—Efectivamente el art. 155 LC establece la forma de enajenar los bienes hipotecarios que tengan la consideración de créditos con privilegio especial pero también lo es que la función calificadora del Registrador ha de basarse en lo que conste en el título presentado y en el contenido del Registro, según se desprende del art. 18 in fine LH (la calificación se hará teniendo en cuenta "...lo que resulte de ellas [escrituras públicas] y de los asientos del Registro") En el título figura la afirmación del Administrador Concursal que la venta la realiza en la forma que consta en la escritura y libre de la carga hipotecaria alegando dos motivos: a) al amparo del art. 97 LC, que establece la consecuencia de la falta de impugnación de la lista de acreedores y de su calificación, de tal suerte que una vez firme no puede ser modificada salvo en los supuestos del art. 97.3 y 4 en los que no se encuentran las garantías hipotecarias, señalando el art. 97.4.5.º LC que "fuera de los casos anteriores, se mantendrá la calificación correspondiente al acreedor", y b) que el acreedor hipotecario "...no ha notificado su crédito por lo que éste está inmerso en la prelación concursal liquidatoria a acreedores del propio concurso..." Es decir, que la calificación que se realiza del crédito no es el de crédito con privilegio especial, según afirma el propio Administrador Concursal. El Auto firme de 29 de enero de 2018 dictado por el Juzgado de lo Mercantil n.º 7 de Madrid aprobó el plan de liquidación sin que hubiera oposición del acreedor hipotecario. Por tanto, atendiendo al art. 97 LC y al contenido de la propia escritura no serían aplicables el art. 155 LC y concordantes al no haber sido calificado el crédito como crédito con privilegio especial. La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.ª, de 9 de octubre de 2018 (Id Cendoj:

28079110012018100555), citando a la de la misma Sala n.º 563/2010, de 28 de septiembre, al distinguir entre inventario y lista de acreedores, dice: "...la lista de acreedores, con la excepción de las modificaciones derivadas de las previsiones de los arts. 97, 97 bis y 97 ter LC (y demás supuestos previstos legalmente, a los que se remite el art. 97.3 LC), determina de manera definitiva la composición de la masa pasiva, que ya no podrá ser combatida..." Es decir, que la calificación e inclusión de un crédito no comunicado o siéndolo tardíamente, donde no ha sido impugnada su calificación y/o inclusión en la forma y plazos que recoge la LC no puede ser combatida posteriormente, porque es necesario conocer no sólo la existencia del crédito sino también su cuantía al formar parte de la masa pasiva del concurso ya que no puede ir variándose continuamente. En este sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia de 5 de septiembre de 2018 (Id Cendoj: 40194370012018100340) sobre la pretensión del reconocimiento de un crédito como crédito privilegiado especial, denegándolo: "...ha de tenerse presente que como norma general el art. 97.1 de la Ley Concursal dispone que quienes no impugnaren en tiempo y forma el inventario y la lista de acreedores no podrán plantear pretensiones de modificación de su contenido..." "Como ha señalado la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 28.<sup>a</sup>) de 17-5-2018, el art. 97.1 de la Ley Concursal establece claramente que quienes no impugnaren en tiempo y forma el inventario o la lista de acreedores no podrán plantear pretensiones de modificación del contenido de estos documentos. Las modificaciones que se pueden introducir tras la finalización del plazo ordinario de impugnación del inventario o la lista de acreedores están limitadas a lo dispuesto en los apartados 3 y 4 de dicho precepto y han de seguir el procedimiento de modificación establecido al efecto en el art. 97 bis de la propia Ley. Esto es, expirado el plazo para impugnar la lista de acreedores la ley prohíbe de modo terminante que puedan plantearse pretensiones de modificación del contenido de la misma si no concurre ninguno de los supuestos tasados del apartado 3 del art. 97, con la finalidad de evitar que el reconocimiento y clasificación de los créditos quede pendiente indefinidamente. El establecimiento de plazos preclusivos para instar la impugnación de la lista de acreedores tiene, por lo tanto, pleno sentido, por lo que ha de concluirse que el legislador no ha fijado una traba arbitraria o caprichosa al limitar el posible planteamiento de pretensiones de modificación del contenido de dicho documento." Y la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 4 de noviembre de 2016 (Id Cendoj: 28079110012016100626), dice: "...si un acreedor considera que su crédito debió ser reconocido por la administración concursal, bien porque lo comunicó en tiempo y forma, bien porque se trata de uno de los créditos que, conforme al art. 86.2 de la Ley Concursal deben ser necesariamente incluidos en la lista de acreedores, debe impugnar la lista de acreedores por el trámite previsto en el art. 96 de la Ley Concursal. Si deja precluir esta posibilidad y su crédito no resulta incluido en la lista de acreedores que forme parte de los textos fijados con carácter definitivo por el juez del concurso, su crédito será concursal pero no concurrente". El art. 86.2 LC recoge los créditos asegurados con garantía real inscrita, indicando su ordinal 1 que es función de la Administración Concursa] "...la inclusión o exclusión de la lista de acreedores..." así como su calificación. Por ende, si, como señala el Administrador Concursal en la propia escritura, el crédito no ha sido comunicado y no se ha impugnado la lista de acreedores y su calificación, al amparo del art. 97 LC, aunque se trate de un crédito garantizado con hipoteca inscrita, no es un crédito con privilegio especial (lo que igualmente señala el Administrador Concursal en su referencia al art. 97 LC). En consecuencia, no se debió calificar negativamente la inscripción, puesto que, si la hipoteca inscrita no se calificó como crédito con privilegio especial y no ha sido impugnado, como figura en las resoluciones testimoniadas, la transmisión puede ser inscribible y no cabría su denegación amparándose en que se trata de crédito con preferencia especial, no siéndole aplicable el art. 155 LC (...).» IV Mediante escrito, de fecha 15 de marzo de 2019, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 76, 79 y 144 de la Ley Hipotecaria; 100 y 179 del Reglamento Hipotecario; 21, 40, 57.3, 85, 86, 92, 93, 94, 96, 96 bis, 97, 134, 145, 148, 149, 154, 155 y 178 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 13 de mayo de 2011, 23 de julio de 2013, 11 de septiembre de 2015, 4 de noviembre de 2016 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de noviembre de 2013, 1 de abril, 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 6 y 8 de julio y 2, 22 y 29 de septiembre de 2015, 16 de marzo y 28 de junio de 2016, 10 de enero y 11 de septiembre de 2017, 20 de julio, 20 de septiembre y 24 de octubre de 2018 y 29 de abril de 2019. 1. Por el presente recurso se pretende la inscripción de una venta directa de una finca, gravada con una hipoteca, en ejecución del plan de liquidación aprobado judicialmente en un proceso concursal dándose la circunstancia de que dicha venta se realiza por un precio inferior al del valor de tasación de la finca a efectos hipotecarios. El registrador entiende que, en aplicación del artículo 155.4 de la Ley Concursal, es necesaria la aceptación expresa por parte del acreedor hipotecario, titular de crédito privilegiado especial, al ser el precio de venta inferior al de tasación. La recurrente, por el contrario, defiende que dicho precepto no resulta aplicable al no tener el crédito hipotecario la condición de crédito con privilegio especial, de conformidad con lo previsto por el artículo 97 de la Ley Concursal. 2. La primera cuestión que se plantea es la relativa a la condición que en el concurso corresponde al crédito asegurado con la hipoteca con que está gravada la finca. La sociedad vendedora y la ahora recurrente, respectivamente, invocan tanto en la escritura de compraventa, a través del administrador concursal, como en el escrito de recurso el artículo 97 de la Ley Concursal para defender que tal crédito hipotecario no ostenta la condición de crédito con privilegio especial al no haberlo notificado el acreedor titular a la administración concursal ni haber impugnado la lista de acreedores. A la condición de aquellos créditos concursales no incluidos en la lista de acreedores se refirió la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo en su Sentencia número 655/2016, de 4 de noviembre, creando una categoría de créditos llamados «créditos concursales no concurrentes». En dicha Sentencia se expresa lo siguiente: «(...) 6.-De la interpretación conjunta de los arts. 86.2 y 92.1 de la Ley Concursal se desprende que la administración concursal debe incluir necesariamente en la lista de acreedores aquellos créditos que hayan sido reconocidos por laudo o por resolución procesal, aunque no fueran firmes, los que consten en documento con fuerza ejecutiva, los reconocidos por certificación administrativa, los asegurados con garantía real inscrita en registro público, y los créditos de los trabajadores cuya existencia y cuantía resulten de los libros y documentos del deudor o por cualquier otra razón consten en el concurso. De modo que si los créditos cuya existencia resultare de la documentación del deudor, los que consten en documento con fuerza ejecutiva, los créditos asegurados con garantía real inscrita en registro público, los que constaren de otro modo en el concurso o en otro procedimiento judicial, y aquellos otros para cuya determinación sea precisa la actuación de comprobación de las Administraciones públicas, fueran comunicados tardíamente (tras el plazo del art. 21.1.5.<sup>a</sup> de la Ley Concursal y antes de la presentación por la administración concursal de los textos provisionales o mediante la impugnación formulada conforme al art. 96 de la Ley Concursal ) no por ello se clasificarán como subordinados por su comunicación tardía. 7. La previsión de reconocimiento forzoso contenida en el art. 86.2 de la Ley Concursal releva a la administración concursal del juicio de hecho sobre la existencia del crédito. Se justifica por el modo reforzado en que se considera acreditada la

existencia del crédito, de forma que quien tenga acreditada en alguna de estas formas su crédito no debe soportar que su pretensión sea puesta en entredicho por la administración concursal, ni que, caso de no reconocerse por esta su crédito y verse obligado a impugnar la lista de acreedores, ello suponga la degradación de su crédito a la categoría de crédito subordinado. Pero si estos créditos no son incluidos en la lista de acreedores, inclusión que puede producirse bien inicialmente porque sean comunicados por los acreedores a la administración concursal o incluidos por esta de oficio, bien mediante la oportuna impugnación de la lista de acreedores por la no inclusión de los mismos en la lista de acreedores, no pueden ser satisfechos en el concurso. Serán créditos concursales pero no concurrentes. Solo los créditos concursales reconocidos en la lista de acreedores son créditos concurrentes en el concurso, que otorgan un derecho efectivo a participar en el procedimiento concursal y a verse satisfecho con la masa activa. 8. Aquellos créditos que por no verse recogidos en los textos definitivos, en concreto, en el de la lista de acreedores, no puedan considerarse concurrentes, no resultan extinguidos (salvo que la causa de esa no inclusión sea que así se haya declarado al resolver el incidente de impugnación de la lista de acreedores), pero no pueden ser satisfechos en el concurso con cargo a la masa activa. Su satisfacción, de ser posible, habrá de producirse una vez concluido el concurso, ya sea con el remanente de la liquidación o con los nuevos bienes que pudieran entrar en el patrimonio del concursado una vez concluida la liquidación y con ella el concurso (art. 178 de la Ley Concursal), o, en caso de convenio, una vez declarado el cumplimiento del mismo, si bien en tal caso el crédito sufrirá las quitas acordadas en el convenio (art. 134.1 de la Ley Concursal).» La misma Sentencia añade lo siguiente: «(...) si un acreedor considera que su crédito debió ser reconocido por la administración concursal, bien porque lo comunicó en tiempo y forma, bien porque se trata de uno de los créditos que, conforme al art. 86.2 de la Ley Concursal deben ser necesariamente incluidos en la lista de acreedores, debe impugnar la lista de acreedores por el trámite previsto en el art. 96 de la Ley Concursal. Si deja precluir esta posibilidad y su crédito no resulta incluido en la lista de acreedores que forme parte de los textos fijados con carácter definitivo por el juez del concurso, su crédito será concursal pero no concurrente, con los efectos que hemos expuesto en esta resolución. La previsión del art. 86.2 de la Ley Concursal supone que la existencia y cuantía de esos créditos no puede ser discutida por la administración concursal, que ha de incluirlos necesariamente en la lista de acreedores, pero no salva las consecuencias negativas derivadas de la falta de comunicación y de impugnación de la lista de acreedores que no los reconozca.» 3. Por otra parte, esta Dirección General, en sus Resoluciones de 20 de julio de 2018 y 29 de abril de 2019, tuvo ocasión de pronunciarse al respecto. Como pusieron de relieve las mismas, en el sistema concursal español, la regla general en materia de reconocimiento de los créditos concursales es la solicitud del acreedor. La Ley 22/2003, de 9 de julio, impone a los acreedores la carga de comunicar por escrito a la administración concursal los créditos de que fueran titulares, expresando la identidad del acreedor y todos los datos relativos al crédito o créditos cuyo reconocimiento se solicita, indicando, si se invoca un privilegio especial, los bienes o derechos afectos a la garantía con expresión de los datos registrales (artículo 85 de la Ley Concursal). A la administración concursal corresponde determinar la inclusión o exclusión en la lista de acreedores de los créditos puestos de manifiesto en el procedimiento, sea de aquellos que hubieran sido objeto de comunicación, sea de los que resultaren de los libros y documentos que la sociedad deudora o por cualquier otra razón constaren en el concurso (artículo 86.1, párrafo primero, de la Ley Concursal). En esa tarea, al redactar la lista de acreedores, la administración concursal debe analizar diligentemente la documentación a la que tenga acceso y optar por el reconocimiento o por la exclusión (artículo 94.2 de la Ley Concursal), sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes personadas para impugnar esa inclusión o esa exclusión, así como la cuantía o la clasificación de los créditos reconocidos (artículo 93.3 de la Ley Concursal), tramitándose la impugnación por el cauce del incidente concursal (artículos 86.1, párrafo segundo, y 96.5 de la Ley Concursal). Existen, sin embargo, supuestos de reconocimiento forzoso en los que la Ley impone el reconocimiento, háyanse o no comunicado los créditos respectivos. Entre otros casos de reconocimiento obligatorio, figura el de aquellos créditos «asegurados con garantía real inscrita en registro público». 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. Un bien o derecho puede pertenecer a la masa aunque no figure en el inventario o que pertenezca a un tercero aunque figure en él (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 11 de septiembre de 2015) y un bien o derecho puede estar afecto a una garantía real aunque en el inventario no se hubiera indicado el gravamen o que tenga la consideración de bien o derecho libre de cargas aunque en dicho inventario figurara como bien afecto. La consecuencia es que, si en el concurso de acreedores un bien o derecho se transmite como libre, sea por no figurar como bien o derecho afecto a pesar de estarlo, sea figurando como tal pero incurriendo en error el administrador concursal al proceder a la enajenación a través del procedimiento concursal, la transmisión es radicalmente nula, debiendo el registrador denegar su inscripción. Es contraria a Derecho la enajenación de un bien o un derecho afecto como si el bien o el derecho estuvieran libres de cargas y gravámenes. Estando inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad, el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos del acreedor hipotecario. El artículo 155 de la Ley Concursal -al que se refiere el registrador en su calificación- encuentra en plena armonía con lo dispuesto en el artículo 57.3 de la misma ley, según el cual «abierta la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración de concurso no hubieran ejercitado estas acciones perderán el derecho de hacerlo en procedimiento separado. Las actuaciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se reanudarán, acumulándose al procedimiento de ejecución colectiva como pieza separada». En esta fase de liquidación los acreedores a los que se refiere el artículo 57.3 pierden el derecho de hacer efectiva su garantía en procedimiento separado, debiendo incorporarse al proceso de liquidación. Pero estos acreedores siguen gozando de una situación particular, como resulta -entre otras- de las siguientes normas: El artículo 148 de la Ley Concursal, al regular el plan de liquidación, determina en su apartado segundo que tienen derecho, como los demás acreedores, a formular observaciones o propuestas de modificación, pudiendo recurrir en apelación el auto que lo apruebe. Y en el apartado quinto añade que «(...) en el plan de liquidación podrá preverse la cesión de bienes o derechos en pago o para pago de los créditos concursales, con las limitaciones y el alcance previsto, respecto a los bienes afectos a una garantía, en el apartado 4 del artículo 155». El artículo 149 de la misma ley, en su apartado 2, después de prevenir que los bienes a que se refiere la regla primera del apartado anterior (conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquier otras unidades productivas de bienes o de servicios pertenecientes al deudor, que se enajenará como un todo), «así como los demás bienes y derechos del concursado se enajenarán, según su naturaleza, conforme a las previsiones contenidas en el plan de liquidación y, en su defecto, por las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio», dispone que «para los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se aplicará lo dispuesto en el artículo 155.4»; y, en su apartado 5, determina que «en el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando

parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen». Siguiendo el criterio marcado, entre otras, por las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 22 de septiembre de 2015, 16 de marzo de 2016 y 11 de septiembre de 2017, cabe recordar que, como se expresa en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 «el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el artículo 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 LC». Aprobado el plan de liquidación, el artículo 155.4 exige, respecto de bienes hipotecados, que la enajenación se realice por regla general mediante subasta; si bien, admite que el juez autorice otros procedimientos de enajenación, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial, como la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda. Además, el párrafo segundo del apartado 4 del artículo 155 impone otros requisitos si la realización se efectúa fuera del convenio, al exigir que el oferente deba satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada. En todo caso, el apartado 4, párrafo tercero, del mismo artículo 155 exige que la autorización judicial y sus condiciones se anuncien con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar. Como ha tenido ocasión de poner de relieve este Centro Directivo, las reglas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación del bien sobre que recae el derecho real de garantía (artículos 149.2 y 155.4 de la Ley Concursal) tienen carácter imperativo y a ellas necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación, reglas imperativas que rigen también en defecto de aprobación del plan de liquidación (vid., por todas, la Resolución de 10 de enero de 2017). Por lo demás, el carácter imperativo de tales normas ha sido confirmado por la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 (aunque se pronunciara específicamente sobre el apartado 3 del artículo 155 de la Ley Concursal) y se desprende claramente del contenido y posición sistemática del citado artículo. Así resulta con mayor claridad después de la modificación introducida en el artículo 149 de la Ley Concursal por la Ley 9/2015, de 25 de mayo, que sustituyó en aquél la rúbrica de «Reglas legales supletorias» por la de «Reglas legales de liquidación», así como de la regulación modificada, de la que se infiere que la norma del segundo párrafo del apartado 2, remitente al artículo 155.4 de la Ley Concursal, no es regla supletoria sino de imperativa observancia. Y es que de tales normas resulta patente la voluntad del legislador, para el caso de realización fuera de convenio de bienes gravados con prenda o hipoteca (y dada la especial afición del bien objeto de estos derechos de garantía), de dificultar la realización de tales bienes por un precio inferior al de tasación fijado de mutuo acuerdo por las partes en el momento de constitución de la garantía real, de modo que la realización por ese precio inferior requiere el consentimiento de la entidad acreedora con privilegio especial. 4. En el presente caso el crédito en cuestión es un crédito hipotecario, un crédito «asegurado con garantía real inscrita en registro público» a que se refiere el artículo 86.2 de la Ley Concursal, y por tanto de reconocimiento forzoso o automático por parte de la administración concursal. De la doctrina expuesta tanto del Tribunal Supremo como de esta Dirección General, resulta que la circunstancia de no haber quedado incluido dicho crédito en la lista de acreedores o masa pasiva del concurso, si bien puede conllevar que su acreedor no pueda resultar satisfecho de su crédito con cargo a la masa activa del concurso, en tanto ostenta la condición de crédito concursal no concurrente en los términos antes expresados, en ningún caso implica ni la extinción del derecho de crédito ni la pérdida de su condición de singularmente privilegiado. Así resulta igualmente del artículo 92.1.<sup>º</sup> de la Ley Concursal. No consta en la documentación aportada que haya habido aceptación expresa por parte del acreedor hipotecario, debiendo por ello mantenerse el defecto expresado por el registrador, al no haberse cumplido los requisitos establecidos en el artículo 155.4 de la Ley Concursal, toda vez que el precio de la venta (270.000 euros) es inferior al precio pactado -296.910 euros- (el valor de tasación establecido en la escritura del préstamo hipotecario). Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 5 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9485.pdf>

- R. 5-6-2019.- R.P. Carballiño-Ribadavia.- **DERECHO NOTARIAL: RECTIFICACIÓN DE ERRORES POR EL NOTARIO SEGÚN EL ART. 153 RN.** Se pretende la inmatriculación de una escritura de herencia de 2006 complementada con acta de notoriedad que acredita que el transmitente es tenido como dueño, en la que se describe la finca en forma coincidente con la certificación catastral que se incorpora y en la que, mediante diligencia autorizada por el notario según el art. 153 RN, se declara la notoria identidad de la finca a la que se refiere el acta, la certificación y la escritura. La registradora considera necesaria la rectificación de la escritura de herencia por todos los interesados y no considera suficiente la diligencia notarial. Sobre esta subsanación por solo el notario del art. 153 RN, la Dirección reitera, con las R. 13.06.2012, R. 05.09.2012 y R. 21.03.2015, que, «dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter restrictivo, ya que si bien el notario puede proceder a la subsanación de meros errores materiales que se hayan producido con ocasión de la redacción de la escritura, o que resulten claramente de los antecedentes obrantes en su haber o de lo acontecido en su presencia con ocasión de la firma del instrumento público, lo que no puede hacer en ningún caso es sustituir la voluntad de los otorgantes; [...] el citado precepto en modo alguno habilita para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad que están exclusivamente reservadas a las partes y que, al implicar verdadera prestación de consentimiento de naturaleza negocial, solo de ellas o de sus representantes pueden proceder». Pero no es ese el caso, «pues ya en la propia acta complementaria del título público los interesados señalan la nueva descripción de la finca....». R. 05.06.2019 (Notario Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez contra Registro de la Propiedad de O Carballiño-Ribadavia) (BOE 24.06.2019).

**RESOLUCIÓN** de 5 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso

interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de O Carballiño-Ribadavia, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público complementada por acta de notoriedad. En el recurso interpuesto por don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, notario de Ponteareas, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de O Carballiño-Ribadavia, doña Victoria Pérez de la Cruz Martínez, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público complementada por acta de notoriedad. Hechos I En escritura pública otorgada el día 19 de diciembre de 2006 ante la notaría de Ribadavia, doña Ana Isabel Celeiro Fernández, con el número 93 de protocolo, se formalizó la herencia de una finca –junto con otras respecto de las que no se solicitaba la práctica de operación registral alguna– acerca de cuya inscripción no constaban datos en el Registro, solicitando expresamente su inmatriculación, complementada por acta de notoriedad autorizada por el notario de Ponteareas, don Alvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, el día 25 de enero de 2019, con el número 182 de protocolo. II Presentados dichos títulos en el Registro de la Propiedad de O Carballiño-Ribadavia, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento, en virtud de la cual no se practica la inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez presenta a las catorce horas y cuarenta y nueve minutos del día 14/02/2019 bajo el asiento 449 del diario 47, primera copia de la escritura otorgada en Ribadavia el diecinueve de Diciembre del año dos mil seis número de protocolo 93/2.006 del Notario doña Ana Isabel Celeiro Fernández, por la que, tras el fallecimiento de Don H. V. V., se adjudica a H.V. G. la nuda propiedad y a M. G. R. el usufructo vitalicio de una casa sita en el término municipal de Ribadavia, y otras fincas de las que no se solicita inscripción. Se acompaña Acta de declaración de notoriedad de inmatriculación del notario Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez con protocolo 182/2019 de la que resulta de que el causante de quien traían causa la había adquirido hace más de un año desde el otorgamiento de la escritura. Se pretende la inmatriculación de dicha finca. La descripción de la finca en el título inmatriculador no coincide con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Mediante diligencia complementaria hace constar el Notario D. Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, notario de Ponteareas, que «de oficio y amparado por el art. 153 del Reglamento Notarial, con relación a al acta de notoriedad iniciada por mí el día 21 de diciembre de 2018, número 3038 de mi protocolo, y cuyo juicio de notoriedad consta en acta de cierre de fecha 25 de enero de 2019, número 182 de protocolo, la siguiente aclaración y complemento al acta de cierre antes reseñada: Que a los efectos del art. 205 de la Ley Hipotecaria y para disipar las posibles dudas que pueda tener el Registro de la Propiedad, tal y como resulta de la tramitación del acta de notoriedad en su conjunto, considero asimismo notoria la identidad de la finca descrita en el acta y ajustada a la certificación catastral en ella incorporada con la que se contenía en el título previo inmatriculador, a saber, escritura de partición de herencia autorizada por mi compañera de Ribadavia, doña Ana Isabel Celeiro el día 19-12-2006, número 93 de su protocolo, cuya descripción hay que entender modificada a los efectos de la inmatriculación pretendida». Fundamentos de Derecho: Art. 205 Ley Hipotecaria, 153 Reglamento Notarial. Dispone el art. 205 LH: "Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto." Constituye en el presente caso el título inmatriculador la escritura de partición de herencia autorizada por la Notaría de Ribadavia, doña Ana Isabel Celeiro el día 19-12-2006, número 93 de su protocolo, por lo que es la descripción contenida en dicho título la que debe ser completamente coincidente con la certificación catastral descriptiva y gráfica. La rectificación de la descripción contenida en dicho título no puede ser considerada como mero error material al que se refiere el art. 153 del Reglamento Notarial, a efectos de que pueda ser subsanado mediante la extensión de la correspondiente diligencia, sino que, tal y como prevé el último apartado de dicho artículo, debe ser rectificada con el consentimiento de todos los otorgantes de la escritura o sus causahabientes si alguno de ellos hubiese fallecido. Además, adviértase que la posibilidad de extender dicha diligencia queda restringida por dicho artículo al Notario autorizante, su sustituto o sucesor en el protocolo, lo cual no ocurre en el presente caso. En su virtud, se suspende el documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Puede no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Ribadavia, a 27 de febrero de 2019. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Victoria Pérez de la Cruz Martínez.» Contra la anterior nota de calificación, don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, notario de Ponteareas, interpuso recurso el día 6 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «La escueta nota de calificación de la Sra. Registradora, solo antepuesta por la transcripción del tenor literal del art. 205 LH, plantea dos cuestiones: a) Una, de índole procedural y reglamentaria, cual es la relativa a la confusión en la que incurre cuando dice que la diligencia complementaria que expido al amparo del art. 153 RN no puede ser referida a escritura autorizada por otro notario que no sea el autorizante, sustituto o sucesor en el protocolo; y en esto estamos totalmente de acuerdo, pues no se me ocurriría usar dicho precepto reglamentario para "rectificar errores materiales" de títulos autorizados por otro colega, nada más lejos del tenor literal de la propia diligencia que reza "ab initio" señalando que la misma referida a "...al acta de notoriedad iniciada por mí el día 21 de diciembre de 2018, número 3038 de mi protocolo, y cuyo juicio de notoriedad consta en acta de cierre de fecha 25 de enero de 2010, número 182 de protocolo". Creo que resulta palmario y evidente que la diligencia complementaria únicamente y exclusivamente documentos públicos autorizados por mí; otra cosa distinta es que, como consecuencia de esa diligencia y "...a los únicos efectos de la inmatriculación pretendida" se pueda considerar ajustada la descripción del título inmatriculador al contenido de la certificación catastral descriptiva y gráfica, como señalo "in fine", para disipar las dudas de la Registradora en cuanto a identidad de la finca con el juicio de notoriedad contenido en mi acta; por tanto, en este punto, discrepo con la Sra. Registradora ya que ha mal interpretado los términos de la diligencia por una lectura, quizás apurada, de la misma. b) La segunda cuestión, ya de fondo y con trascendencia jurídica, es la relativa a si, con todos los documentos públicos relacionados más arriba bajo los números 1 a 3, se han cumplido o no las exigencias previstas en el art. 205 LH para proceder a la inmatriculación pretendida por los otorgantes; en este punto, una vez

más, con excesiva ligereza y de forma somera, se limita a concluir en breves ocho líneas, sin fundamentación jurídica alguna, exigible para cualquier nota que pretenda ser tenida como calificadora de un supuesto de hecho, lo siguiente: "constituye el presente caso el título inmatriculador la escritura de partición de herencia autorizada por la notaría de Ribadavia, doña Ana Isabel Celeiro el día 19-12-2006, número 93 de protocolo, por lo que es la descripción contenida en dicho título la que debe ser completamente coincidente con la certificación catastral descriptiva y gráfica... la rectificación de la descripción contenida en dicho título... debe ser rectificada con el consentimiento de todos los otorgantes de la escritura o sus causahabientes si alguno de ellos hubiese fallecido". Y ahí se termina la nota de calificación. Pues bien, el Notario autorizante de las Actas de notoriedad y presentante de todos los documentos relacionados discrepa totalmente en este punto de la nota, sobre la base que hace la Sra. Registradora de una interpretación meramente literal del art. 205 LH, en base a los siguientes, Fundamentos jurídicos. Primero.-Hermenéutica del 205 Ley Hipotecaria. El art. 205 exige identidad en la descripción contenida en el título inmatriculador (del año 2006) y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada (del año 2019), añadiendo en este punto la ley "en todo caso", por lo que se colige que la descripción del título y de la certificación han de ser totalmente coincidentes. Dicho lo cual, falta por precisar en qué momento temporal debe darse esa coincidencia plena, si al tiempo del otorgamiento del título, año 2006 en este supuesto, o al tiempo de instar la inmatriculación, año 2019, y para dar cumplida respuesta a este interrogante compete manejar otros criterios en la exégesis del precepto, que no sea únicamente el literal y meramente intelectivo, definido como la mera lectura y entendimiento del precepto normativo. Ya los brillantes jurisconsultos de la corte bizantina que debatían acerca de la interpretación del derecho de pandectas contenido en el Digesto justiniano, se habían percatado de lo que consagra nuestro art. 3.1 del Código civil, que alude a otros criterios secundarios para la hermenéutica de las normas, interesando aquí el lógico y el teleológico o finalista. – Desde el punto de vista ideológico, si leemos con detenimiento la exposición de motivos de la ley 13/2015, de 24 de Junio de modificación de la ley hipotecaria, nos encontramos con numerosas pistas acerca de la finalidad de la reforma en la que se encuadra el art. 205 LH, a saber, "mejorar la coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad hasta el día de hoy no existe una conexión que posibilite el intercambio bidireccional de información que permita la coordinación entre ambas instituciones jurídicas la finalidad de esta ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro..." Por tanto, la finalidad última de la reforma, entre otras y para lo que aquí interesa, es que la finca que se pretenda inmatricular esté debidamente coordinada con las bases catastrales para que exista coincidencia entre la realidad registral y el plano catastral. – Desde el punto de vista lógico, cuando el art. 205 LH señala la coincidencia entre título inmatriculador y certificación catastral, no puede estar pensando en que, siempre y en todo lugar, ante una posible diferencia en la descripción, se active un procedimiento de rectificación de la escritura previa llevada a sus últimos extremos, como parece indicar la Sra. Registradora en su minúscula nota, en el sentido de que tengan que volver a prestar el consentimiento todos los otorgantes de la misma, o sus herederos o causahabientes, lo cual supondría un grave quebranto de la seguridad jurídica y provocaría un aumento de las controversias judiciales ante una mera negativa del resto de comparecientes en ese título previo a prestar su colaboración en este sentido, por lo que la interpretación lógica de la norma no puede ser que el título previo tenga que ser rectificado strictu sensu sino más bien que la descripción de la finca contenida en el mismo sea idéntica a la certificación catastral descriptiva y gráfica en los términos previstos en el art. 18.2 letra a) y b) de la ley de catastro inmobiliario según redacción ley 13/2005, para lo cual se hace preciso una adaptación de la descripción de la misma, lo cual no supone alteración ni quebranto de los elementos esenciales que vertebran el negocio jurídico contenido en el título inmatriculador que pudiera exigir el consentimiento de todos los comparecientes en el mismo o sus causahabientes. Una vez definido el cariz lógico y teleológico de la norma, que junto con el literal que asume en exclusiva la Sra. Registradora, conforman una entramado único para definir el verdadero alcance de la exigencia legal, podemos responder a la pregunta que nos formulábamos para llegar a la conclusión de que la identidad que exige el art. 205 LH ha de venir referida no al tiempo de otorgamiento del título inmatriculador sino al tiempo de solicitarse la inmatriculación mediante certificación catastral descriptiva y gráfica plenamente vigente; de ello se deduce que el art. 205 LH, en aras a la coordinación de Catastro y Registro, impone, no una rectificación del título previo otorgada por todos los que fueron parte en el mismo, sino una acreditación por parte de los titulares actuales de que la descripción que se hace de la finca en el título previo y cuya inmatriculación se pretende queda adaptada a la realidad catastral actual con arreglo a la ley. Segundo.-Dudas acerca de la identidad de la finca. El art. 205 LH dispone asimismo que "...siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador...". Naturalmente la Sra. Registradora no debe tener dudas "fundadas" sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras previamente inmatriculadas; habrá de verificar la falta de previa inscripción de la finca y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia en la descripción contenida en ambos títulos. En la nota de calificación recurrida, la Sra. Registradora no pone de manifiesto duda alguna en tal sentido puesto que se limita a hacer una interpretación literal del precepto para llegar a la conclusión de que el título previo debe ser rectificado por todos los otorgantes del mismo o sus causahabientes. A este respecto procede hacer dos consideraciones: 1. En el caso que nos ocupa, el documento público que, en opinión de la mayoría de la doctrina iuscivilista, sigue siendo título hábil para habilitar la inmatriculación de otro previo, es un acta de notoriedad tramitada con todas las exigencias previstas en el Reglamento Notarial, incluida la publicación de edicto en tablón de anuncios, y cerrada con el juicio del notario sobre la acreditación de la previa adquisición "...estimo acreditada la notoriedad de los hechos expuestos, y, en consecuencia, declaro ser notorio que Doña M. G. R. y Don H. V. G. son tenidos como dueños, la primera del usufructo vitalicio y el segundo de la nuda propiedad, y ambos con carácter privativo, del pleno dominio de la finca a que se refiere este Acta, y de que el transmitente/causante de quien tráfa causa la había adquirido desde hace más de un año desde el otorgamiento de la escritura por el acta complementada". Entiendo que la Sra. Registradora se extralimita en su calificación, amén del malentendido acerca de a qué documento va referida la diligencia complementaria, y ello es así porque el acta de notoriedad, es un segundo título que cuenta con un plus de valor añadido, puesto que se han practicado una serie de pruebas documentales, testificales y de publicidad, que desembocan, no solo en el juicio notarial acerca de la pertenencia anterior en un año, sino también, en la verificación de coincidencia de la descripción de la finca contenida en el título previo y la certificación catastral puesto que en el acta que da inicio al procedimiento contiene un apartado especial bajo el epígrafe: "...Adecuación a Catastro Adecuación a catastro según lo previsto en el artículo 18.2, letras a y b, de la ley de catastro inmobiliario según redacción ley 13/2005. Manifiestan los comparecientes, según intervienen, que la descripción catastral se corresponde con la realidad física del inmueble y están conformes con la descripción derivada de la certificación a la que luego se hace referencia, y que es la siguiente: Casa de planta baja, alta y bajo cubierta, con finca a huerta en la carretera (...), municipio de Ribadavia,

con una superficie total construida de trescientos setenta y tres metros cuadrados (ciento treinta y tres metros cuadrados en planta baja, ciento cuarenta y ocho metros cuadrados en planta primera y cincuenta y ocho metros cuadrados en planta bajo cubierta; y treinta y cuatro metros cuadrados para la piscina), ocupando la casa ciento treinta y tres metros cuadrados de la parcela de dos mil trescientos cuarenta y seis metros cuadrados. Linda: frente, (...); fondo, sendero; derecha, entrando, M. G. G. y J. L. G.; e izquierda, entrando, A. R. y A. R. L. A., J. F. R. y A. R. P. Referencia catastral. Manifiestan que le corresponde la siguiente: 2337106NG7823N0001JX. Así resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica, acompañada de sus coordenadas georreferenciadas, obtenida, de forma telemática, por esta Notaría, acreditativa de dicha referencia catastral, que se incorpora a la presente con el fin de lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad". Y para más inri, después de una llamada telefónica del Registro de la Propiedad por parte de una oficial, en la que manifestó la necesidad de rectificar el título previo en los mismos términos que ha plasmado la Registradora en su nota de calificación, se emitió una diligencia complementaria al acta de notoriedad autorizada por mí en la que se aclaró tal extremo para dar cobijo en el mismo juicio de notoriedad la cuestión relativa a la coincidencia de la descripción contenida en el título previo con la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente al tiempo de la inmatriculación pretendida, por lo que a la Sra. Registradora solo le quedaba, para dar cumplimiento al art. 205 LH y 18 LH, verificar que no se pretendía una doble o múltiple inmatriculación (en este sentido, Resolución de la DGRN 15 diciembre 2017 y 11 de junio de 2018). 2. Si comparamos la descripción antes reseñada de la finca que pretende acceder al Registro por primera vez, contenida en el Acta de notoriedad y ajustada a Catastro, con la que resulta del título previo del 2006 («Casa de planta baja y alta con finca a huerta en (...), municipio de Ribadavia, con una superficie total construida de trescientos veintiséis metros cuadrados, ocupando ciento treinta y tres metros cuadrados de la parcela de dos mil trescientos y dos metros cuadrados. Linda: frente, (...); fondo, sendero; derecha, entrando, M. G. G. y J. L. G.; e izquierda, entrando, M. E. R. R. y otros»), podemos apreciar que existen las siguientes identidades descriptivas: – Casa con finca a huerta en la carretera (...), municipio de Ribadavia. Coincidencia plena. – Superficie parcela ocupada: 133 metros cuadrados. Coincidencia plena. – Linderos al frente, fondo y derecha entrando. Coincidencia plena. Las únicas diferencias descriptivas, son las siguientes: – Planta baja y alta en el título previo; planta baja, alta y bajo cubierta en el acta de notoriedad y ficha catastral. – Superficie total construida de 326 metros en el título previo y 373 en el acta de notoriedad y ficha catastral. – Parcela de 2332 metros cuadrados en el título previo y 2346 en el acta de notoriedad y ficha catastral. – Actualización del lindero izquierda. Por lo tanto, estamos ante una casa ubicada bajo el mismo número de gobierno y del mismo núcleo poblacional y municipio, con diferencias sutiles en la descripción detallada de la misma que no son un obstáculo para que la Sra. Registradora proceda a la aplicación del art. 205 LH, puesto que, como hemos dicho más arriba, el acta de notoriedad tramitada y concluida con juicio notarial favorable, ha derivado en la acreditación de que la descripción contenida en el título previo ha pasado todos los controles de legalidad y notoriedad para concluir que la misma coincide con la certificación catastral descriptiva y gráfica y que la Sra. Registradora pueda verificar que estamos ante la misma finca y proceda a su inmatriculación dando cumplimiento así al deseo del legislador de que accedan únicamente al Registro fincas que estén plenamente coordinadas con el Catastro, y eso es lo que ha tenido lugar con el doble juicio de notoriedad emitido, el principal y el complementario, ambos para disipar cualquier posible duda en la identidad que pudiera albergar la Sra. Registradora de la Propiedad. Otrosí: Solicito se proceda a practicar la anota preventiva prevista en el art. 42.9 de la ley hipotecaria.» IV La registradora de la Propiedad de O Carballiño-Ribadavia informó y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 9 y 205 de la Ley Hipotecaria; 153 del Reglamento Notarial; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2015, 4 y 12 de mayo, 23 de junio, 3 y 11 de octubre y 14 de diciembre de 2016, 1 de febrero, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017 y 16 de enero, 27 de febrero y 1 de agosto de 2018. 1. Es objeto de este expediente decidir si puede procederse a la inmatriculación de una finca bajo las siguientes circunstancias de hecho: – El título inmatriculador es una escritura de adjudicación de herencia otorgada en el año 2006 en la que se señala una cabida de la misma de 2.332 metros cuadrados, con una superficie construida de 326 metros cuadrados. Se incorpora certificado catastral telemático, en el que figuran datos alfanuméricos totalmente coincidentes con los expresados, aunque no se incorpora la oportuna certificación catastral descriptiva y gráfica. – Dicho título se complementa por acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente es tenido por dueño, presentada esta documentación bajo la vigencia de la Ley 13/2015, de 24 de junio, y otorgada por notario distinto del otorgante del título previo, en la que se describe la finca objeto del acta de forma totalmente coincidente con la certificación catastral descriptiva y gráfica a ella incorporada, resultando una superficie gráfica de finca de 2.346 metros cuadrados y una superficie construida de 373 metros cuadrados. Dicha acta se complementa mediante diligencia librada a los solos efectos de considerar notoria la identidad de la finca descrita en el acta y ajustada a la certificación catastral en ella incorporada con la que se contenía en el título previo inmatriculador, cuya descripción hay que entender modificada a los efectos de la inmatriculación pretendida. La registradora opone en su calificación que no existe identidad entre la descripción de la finca en el título inmatriculador y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al acta de notoriedad complementaria, precisándose la rectificación de dicho título inmatriculador por todos los que intervinieron en su otorgamiento, no siendo suficiente, a estos efectos, la diligencia extendida por el notario al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial. Alega el recurrente que la diligencia extendida en virtud del artículo 153 del Reglamento Notarial no pretende rectificar ningún título autorizado por otro notario o su sucesor en el protocolo; que lo pretendido es adaptar la descripción de la finca contenida en el título inmatriculador a la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente al tiempo del otorgamiento del acta de notoriedad complementaria del título público de adquisición; que para lograr la inmatriculación, exigiendo la legislación vigente la total coincidencia entre la descripción de la finca contenida en el título inmatriculador y la que resulte de la certificación catastral descripción y gráfica, no es preciso la rectificación del título inmatriculador por todos los que intervinieron en su otorgamiento o sus sucesores, sino únicamente una adaptación de la descripción contenida en el mismo, lo cual no supone alteración ni quebranto de los elementos esenciales que vertebran el negocio jurídico contenido en el título inmatriculador que pudiera exigir el consentimiento de todos los comparecientes en el mismo o sus causahabientes; que no existen dudas de identidad en cuanto a la finca objeto de inmatriculación; que ésta se pretende conseguir a través de un título público complementado por acta de notoriedad, lo que conlleva un plus de valor añadido que desemboca en la declaración de notoriedad contenida en la misma acerca de la pertenencia de la finca a su transmitente en el año anterior a la transmisión y en la verificación de coincidencia de la descripción de la finca contenida en el título previo y la

certificación catastral; y que las diferencias descriptivas no son suficientes para denegar la inmatriculación solicitada, habida cuenta el juicio de notoriedad sobre la identidad de la finca y su descripción. 2. Los requisitos para la inmatriculación por título público se regulan en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria que, tras la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». En cuanto al ámbito normativo por el que debe regirse la inmatriculación de fincas en virtud de títulos otorgados antes de la vigencia de la Ley 13/2015, pero presentados en el Registro después de su entrada en vigor, la disposición transitoria única de la ley antes mencionada, señaló lo siguiente: «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad». La cuestión de la normativa aplicable ya ha sido tratada por las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 2015, 23 de junio, 3 y 11 de octubre, 14 de diciembre de 2016 y 1 de febrero de 2017 en las que se consideró que el criterio decisorio, atendiendo al tenor de la disposición transcrita, es el de la fecha de la presentación del título en el Registro. 3. En cuanto a la posibilidad de acreditar la previa adquisición por el transmitente a través del acta de notoriedad complementaria, debe recordarse la doctrina establecida por la Resolución de 19 de noviembre de 2015 (reiterada en las posteriores de 4 de mayo, 23 de junio, 3 y 11 de octubre y 14 de diciembre de 2016, 1 de febrero de 2017 y 27 de febrero de 2018), cuando señaló que a la vista de la nueva regulación resultante de la Ley 13/2015, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso». 4. Entrando a analizar el defecto advertido por la registradora en su nota de calificación, consistente en la falta de identidad entre las descripciones de la finca contenidas en el título inmatriculador y en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al acta de notoriedad complementaria, junto con el contenido de la diligencia complementaria, debe señalarse que, como ya ha reiterado esta Dirección General, entre los requisitos exigidos por el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, está el de que «exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto». Asimismo el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria contempla los supuestos de inmatriculación como uno en los que obligatoriamente deberá constar en la inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Por tanto, en todo supuesto de inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley deberá aportarse la representación gráfica catastral de la finca en términos idénticos a la descripción contenida en el título inmatriculador, siendo esta exigencia heredera de la que empleaba el artículo 53. Seis de la Ley 13/1996 cuando exigía «aportar junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título», y responde, en gran parte, a una misma finalidad y razón de ser: que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral. 5. A tal efecto, el notario autorizante del acta complementaria a través de una diligencia extendida al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial emite juicio de notoriedad en cuanto a la identidad de la finca con la que figuraba en la descripción de la certificación catastral incorporada al título inmatriculador, así como que debe entenderse modificada la descripción de dicho título a los efectos de la inmatriculación. El citado precepto establece que «los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales inter vivos, podrán ser subsanados por el Notario autorizante, su sustituto o sucesor en el protocolo, por propia iniciativa o a instancia de la parte que los hubiere originado o sufrido. Solo el Notario autorizante podrá subsanar la falta de expresión en el documento de sus juicios de identidad o de capacidad o de otros aspectos de su propia actividad en la autorización». Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 12 de marzo de 1999, 6 de abril de 2006 y 13 de junio de 2012), 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. En tales supuestos la legislación notarial no exige un nuevo consentimiento de los otorgantes, porque se estima que tal rectificación lo único que hace es expresar ahora con exactitud la voluntad que aquellos manifestaron con ocasión del otorgamiento del documento rectificado, sin que sea necesario ese nuevo consentimiento para que el documento rectificador produzca todos los efectos registrales. Pero es también doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de junio y 5 de septiembre de 2012 y 21 de marzo de 2015), que 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, ya que si bien el notario puede proceder a la subsanación de meros errores materiales que se hayan producido con ocasión de la redacción de la escritura, o que resulten claramente de los antecedentes obrantes en su haber o de lo acontecido en su presencia con ocasión de la firma del instrumento público, lo que no puede hacer en ningún caso es sustituir la voluntad de los otorgantes. Así pues, esta facultad de rectificación por el notario, sin la concurrencia de los otorgantes o sus causahabientes, ha de ser en todo caso, objeto de interpretación restrictiva. Por tanto, el citado precepto en modo alguno habilita para modificar,

suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad que están exclusivamente reservadas a las partes y que, al implicar verdadera prestación de consentimiento de naturaleza negocial, solo de ellas o de sus representantes pueden proceder. Esto último no sucede en el presente supuesto, pues ya en la propia acta complementaria del título público los interesados señalan la nueva descripción de la finca, consecuencia de su adaptación al dato alfanumérico de la superficie de la finca que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente al tiempo del otorgamiento de la citada acta. 6. Expuesto lo anterior, con independencia del contenido del acta subsanatoria, lo que es determinante para la resolución de este recurso es que en este caso concreto resulta evidente que nos encontramos ante una modificación catastral sobrevenida que se limita a la rectificación del dato alfanumérico referido a la superficie de la parcela que consta en la certificación catastral pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, lo que ha venido ocurriendo cuando el Catastro, por razones de congruencia, sustituye la cifra de la superficie que antes se expresaba en la parte alfanumérica de la certificación, por la que resulta geométricamente de la parte gráfica. En tal supuesto, es claro que el inmueble, entendido como una porción poligonal de suelo, seguiría siendo el mismo, y por lo tanto, la posible divergencia sobrevenida entre la superficie que constaba en el título inmatriculador y en la certificación catastral incorporada al mismo –por una parte–, y la que ahora consta rectificada en la certificación catastral actualizada –por otra– puede ser fácilmente solventada. Por ejemplo, mediante una simple instancia con firma legitimada ante el registrador en la que el interesado consienta la inscripción con la superficie geométrica de la parcela catastral, o, como ocurre en el caso de este expediente, cuando en la propia acta complementaria se adecúa la descripción de la finca para adaptarla a la nueva superficie que resulta de la certificación catastral descripción y gráfica pero con mantenimiento pleno de la perimetria de la finca, pues, en todo caso, tras la Ley 13/2015, y conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca –lo cual es preceptivo en los casos de inmatriculación, entre otros–, su cabida será la resultante de dicha representación –que en la hipótesis que analizamos no habría variado– y no otra (cfr. Resolución de 12 de mayo de 2016). Es más, constando incorporado al título inmatriculador certificado catastral telemático –y no la preceptiva certificación catastral descriptiva y gráfica– el único medio de lograr la inmatriculación pretendida será, precisamente, la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente. Pero es que, además, la consulta por el registrador a la Sede Electrónica del Catastro será preceptiva a los efectos de poder obtener la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca y practicar la inscripción de la misma que impone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria. De dicha Sede Electrónica resulta actualmente vigente la representación gráfica que figura en la certificación que se incorpora al acta complementaria, pudiendo el registrador verificar en los antecedentes catastrales que no han existido alteraciones en la perimetria del inmueble, cuestión que no se ha planteado en la nota de calificación. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 5 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9486.pdf>

- R. 5-6-2019.- R.P. Felanitx N° 2.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA OPOSICIÓN DE UN TERCERO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN.** Se trata de «una escritura de agrupación de fincas en la que, con carácter previo, se pretende la rectificación de su descripción. A tal efecto se aportan sendas actas notariales de tramitación de expediente de rectificación de descripción de fincas de conformidad con el art. 201 LH». El registrador, al apreciar que en la escritura de agrupación se aporta un listado de coordenadas del que resulta una diferencia de 10 metros cuadrados de superficie con la que resulta de las actas, y solicitándose expresamente en el título el expediente del art. 199 RH, lo tramita, y lo concluye denegando la inscripción por oposición de un propietario colindante. La Dirección no estima justificadas las dudas de identidad, y dice que «la obvia identidad entre las descripciones y la ínfima diferencia superficial resultante del nuevo informe técnico incorporado a la escritura de agrupación determinan que no pueda estimarse correcto este proceder, ya que las actas notariales previas, respecto de las cuales ningún defecto se alega, deberían haber causado las correspondientes inscripciones de rectificación descriptiva»; recuerda además que, «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». R. 05.06.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Felanitx-2) (BOE 24.06.2019).

**RESOLUCIÓN** de 5 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Felanitx n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una agrupación de fincas. En el recurso interpuesto por don C. P. M., abogado, en nombre y representación de don P. A., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Felanitx número 2, don Álvaro Lázaro Martínez, por la que se suspende la inscripción de una agrupación de fincas. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 9 de octubre de 2017 ante el notario de Palma de Mallorca, don Carlos Jiménez Gallego, con el número 4.360 de protocolo, los titulares de las fincas registrales números 2.206 y 7.835 del término de Ses Salines rectificaron su descripción y las agruparon para formar una nueva. Se acompañaban sendas actas autorizadas por el mismo notario en fecha 19 de junio de 2017, con los números 2.751 y 2.752 de protocolo, en las que se concluía expediente para la rectificación de superficie de las fincas que se agrupaban. II Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Felanitx número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Álvaro Lázaro Martínez, registrador de la Propiedad del Registro de Felanitx-2 El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado nuevamente en este Registro bajo el asiento 3287 del diario 68, escritura otorgada el nueve de octubre de dos mil diecisiete ante el Notario de Palma, Carlos Jiménez Gallego, número 4360 de protocolo, en unión, de las actas relativas al expediente de rectificación de superficie inscrita autorizadas por el mismo fedatario el 19/06/2017, 2751 y 2752 de protocolo, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y tras examinar el contenido de los asientos del Registro, se suspende la inscripción de la agrupación solicitada, por cuanto en el transcurso del procedimiento que regula el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria iniciado con fecha 07/02/2018 y finalizado el 24/04/2018, para la previa inscripción de la base gráfica alternativa presentada, cuya inscripción se –solicita expresamente previa tramitación del expediente regulado en dicho Artículo, con fecha 22/03/2018, se recibió escrito suscrito por J. V. B., en calidad

de colindante registral/catastral, en el que se opuso a la inscripción de la base gráfica que se pretende inscribir, tal y como se indica en los Trámites del procedimiento que más adelante se transcriben. Se hace constar expresamente que en las actas relativas a los expedientes de rectificación de superficie inscrita, autorizadas por el mismo fadatario el 19/06/2017, 2751 y 2752 de protocolo, antes indicadas, iniciados dichos expedientes, mediante dos actas autorizadas el 10/04/2017, por el mismo fadatario señor Jiménez, 1583 y 1584 de protocolo, se manifiesta que transcurrido el plazo para realizar alegaciones no se ha formalizado alegación alguna, figurando entre los notificados el nombrado don J. V. B., si bien, las bases gráficas que se pretendían inscribir en cada una de las fincas agrupadas en virtud de dichas actas de rectificación, difieren en diez metros cuadrados respecto de la base gráfica presentada para la inscripción de la agrupación, por lo que no se trata de la misma base gráfica que ha sido objeto del Expediente del 199 de la Ley Hipotecaria, en relación al cual consta la oposición. El/Los asientos queda/n bajo la salvaguardia de los Tribunales, con los efectos derivados de los principios hipotecarios. Dicha calificación negativa se basa en el precedente hecho y el siguiente Fundamento de Derecho: Artículo 199 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, que literalmente dice: "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y. la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.". Acuerdo: En vista del citado hecho y fundamento de derecho se suspende la inscripción del precedente título. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo señalado en el artículo 323-1.<sup>º</sup> de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación (...) Y para que conste, expido la presente en Felanitx, once de febrero de dos mil diecinueve (firma ilegible).» III Contra la anterior nota de calificación, don C. P. M., abogado, en nombre y representación de don P. A., interpuso recurso el día 6 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Primero.—Mi patrocinado adquirió, junto a otros tres miembros de su familia, una vivienda unifamiliar aislada sita el término municipal de Ses Salines cuya superficie registral de la parcela asciende a 16.654 m<sup>2</sup>, si bien la superficie catastral asciende a 19.279 m<sup>2</sup>, según escritura de compraventa de fecha 3 de Julio de 2015 otorgada ante el notario de Palma, D. Carlos Jiménez Gallego, nr 2.878 de protocolo. Consta inscrita en el registro de la propiedad de Felanitx 2, al tomo 4967, libro 192 de Ses Salines, folio 154. finca número 7.835 Referencia catastral: 07059A006004660000X0 que constituye la parcela 466 del polígono 6 (...) Segundo.—Mi patrocinado adquirió, junto a otros tres miembros de su familia, una pieza de tierra sita en el término municipal de Ses Salines cuya superficie registral asciende a 7.103 m<sup>2</sup>, si bien la superficie catastral asciende a 5.896 m<sup>2</sup>, según escritura de compraventa de fecha 4 de Agosto 2015 otorgada ante el notario de Palma, D. Carlos Jiménez Gallego, nr 1.811 de protocolo. Consta inscrita en el registro de la propiedad de Felanitx 2, al tomo 5052, libro 205 de Ses Salines, folio 33, finca número 2.206 Referencia catastral: 07059A006004860000XB que constituye la parcela 486 del polígono 6 (...) Tercero.—Como consecuencia de la mayor cabida de la finca registral n.<sup>º</sup> 7835 toda vez que la misma tiene una superficie real de 19.289 m<sup>2</sup>, según plano topográfico que se menciona y se adjunta más adelante, frente a los 16.654 m<sup>2</sup> registrados, mi representante suscribió el pasado día 10 de Abril del año 2017 ante el notario señalado anteriormente y en virtud del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, un acta de rectificación de superficie de suelo, nr 1.583 de protocolo, al objeto de hacer constar e inscribir en el registro de la propiedad la mayor cabida resultante, esto es, los 19.279 m<sup>2</sup> señalados. El meritado notario cierra el expediente, objeto de la mayor cabida expuesta, mediante acta de conclusión de expediente de rectificación de superficie de finca inscrita de fecha 19 de Junio del año 2017, número de protocolo 2.751, en la que textualmente señala: "— Que ha transcurrido el plazo para realizar alegaciones sin que se haya formalizado ninguna. — Que una vez examinada toda la documentación aportada, practicadas las pruebas solicitadas y teniendo en cuenta que no se ha formalizado oposición, procede acceder a la pretensión de los promotores del expediente y en consecuencia declaro justificada la adquisición de la finca objeto de la presente tramitación con la superficie solicitada por los mismos. a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de los derechos de terceros. — Y que, en consecuencia, en cumplimiento de lo que dispone la regla 6a del vigente artículo 203 de la Ley Hipotecaria, al que remite el artículo 201 de ésta, autorizo en fecha de hoy acta que recoge todas las diligencias practicadas y documentos aportados desde el acta de inicio del presente expediente" (...) Cuarto.—Como consecuencia de la menor cabida de la finca registral nr 2.206, toda vez que la misma tiene una superficie real de 6.000 m<sup>2</sup>, según plano topográfico que se menciona y adjunta más adelante, frente a los 7.103 m<sup>2</sup> registrados, mi representante suscribe el pasado día 10 de Abril del año 2017 ante el notario señalado anteriormente y en virtud del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, un acta de rectificación de superficie de suelo, número 1.584 de protocolo, al objeto de hacer constar e inscribir en el registro de la propiedad la menor cabida resultante esto es de los 6.000 m<sup>2</sup> señalados. El mentado notario cierra el expediente, objeto de la menor cabida expuesta, mediante acta de conclusión de expediente de rectificación de superficie de finca inscrita de fecha 19 de Junio del año 2017, número de protocolo 2.752, en la que textualmente señala: "— Que ha transcurrido el plazo para realizar alegaciones sin que se haya formalizado ninguna. — Que una vez examinada toda la documentación aportada, practicadas las pruebas solicitadas y teniendo en cuenta que no se ha formalizado oposición, procede acceder a la pretensión de los promotores del expediente y en consecuencia declaro justificada la adquisición de la finca objeto de la presente tramitación con la superficie solicitada por los mismos, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de los derechos de terceros. — Y que, en consecuencia, en cumplimiento de lo que dispone la regla 6a del vigente artículo 203 de la Ley Hipotecaria, al que remite el artículo 201 de ésta, autorizo en fecha de hoy acta que recoge todas las diligencias practicadas y documentos aportados desde el acta de inicio del presente expediente" (...) Quinto.—Como consecuencia de la conclusión indubitable del Notario. D. Carlos Jiménez Gallego acerca de las superficies de las fincas registrales números 7.835 y 2.206. esto es. de los 19.289 m<sup>2</sup> y 6.000 m<sup>2</sup> respectivamente, en virtud de las actas referenciadas, y toda vez que ambas son colindantes entre sí, el Sr. A., procede, junto a los miembros de su familia, a suscribir ante el susodicho notario, la escritura de agrupación de ambas para formar una única unidad registral con la inscripción de la cabida resultante, es decir, de 25.289 m<sup>2</sup>. Recalcar que a dicha escritura de agrupación se acompañan los planos topográficos de cada una de las fincas por separado y de la finca resultante de la agrupación de los que resultan las superficies y las coordenadas georreferenciadas de los vértices de cada finca por separado y de la finca agrupada (...) Sexto.—Con motivo del otorgamiento de este escritura de agrupación, el Sr. A. abonó el correspondiente impuesto de actos jurídicos documentados por importe de 31.800 € (...) Séptimo.—Dicho esto, y en relación a la calificación suspensiva sobre la inscripción de la meritada escritura de agrupación, objeto del presente recurso, mediante el escrito de alegaciones

presentado por el colindante Sr. J. V. B.. entendemos que dicho escrito carece de argumentos suficientes para suspender dicha inscripción por varios motivos: 1) Como ya se ha expuesto anteriormente, el Sr. V. no interpuso alegación alguna durante la tramitación de las actas de rectificación de superficie de suelo que llevó a cabo el Notario de Palma, D. Carlos Jiménez Gallego en base al artículo 201 de la Ley Hipotecaria a pesar de haber sido fehacientemente notificado por dicho fedatario público. 2) Respecto a su primer motivo de oposición sobre la finca registral 2.206, recalcar que el Sr. A. pretende la inscripción de una menor cabida y no la de una mayor cabida como argumenta en su escrito el Sr. V.: la superficie resultante, corroborada por el Notario, junto con el plano topográfico, que alega el Sr. A. asciende a 6.000 m<sup>2</sup>, y no a los 7.103 m<sup>2</sup> que señala el Sr. V. en sus alegaciones. A mayor abundamiento y siguiendo con la alegación del Sr. V., señalar que dicha finca registral no invade el camino de acceso a la parcela 311 del polígono 6, titular catastral del Sr. V., sino que linda con el mismo. Me remito a la descripción registral de la misma. Rústica: Pieza de tierra, secano, sita en el término de Ses Salines, denominada (...) y en el catastro (...), de cabida setenta y una áreas tres centíáreas. Linda por Norte, parcela 466 propiedad de la entidad «2006 Son Marimón SL»; Sur, parcela 399 propiedad de F. R. B.; Este, camino; y Oeste, con parcela 311 propiedad de J. V. B. 3) Respecto a su segundo motivo de oposición sobre la finca registral. 7.835. el Sr. V. únicamente menciona ser titular registral de la finca nr 487 cuya cabida asciende a 4.438 m<sup>2</sup> sin demostrar la "invasión" alegada. Llama poderosamente la atención que entre los colindantes de dicha finca registral nr 487 no aparezca ni el Sr. A., o miembros de su familia, como tampoco la sociedad «2006 Son Marimón SL» antiguo propietario registral de la finca 7.835 (...) El Sr. V. solamente aporta como argumentación ortofotos de la base gráfica del catastro que no desvirtúan en modo alguno la superficie catastral registrada a nombre del Sr. A. como se desprende de la consulta descriptiva y gráfica de la finca en cuestión, referencia 07059A006004660000XO de fecha 21 de Junio del 2015 y en su certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha de 7 de Abril del año 2017.» IV El registrador de la Propiedad de Felanitx número 2 emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 10, 199, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 y 15 de junio de 2016, 13 de julio, 7 de septiembre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 17 de enero, 6 de febrero, 24 de abril, 11 de mayo, 12 de junio, 27 de septiembre, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018. 1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de agrupación de fincas en la que, con carácter previo, se pretende la rectificación de su descripción. A tal efecto se aportan sendas actas notariales de tramitación de expediente de rectificación de descripción de fincas de conformidad con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. El registrador, a la vista de que en la escritura de agrupación se aporta un listado de coordenadas del que resulta una diferencia de 10 metros cuadrados de superficie con la que resulta de las actas, y, solicitándose expresamente en el título, trámite el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que concluye denegando la inscripción en base a que existe oposición de un propietario colindante. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente: – Las fincas cuya agrupación se pretende constan en Registro con una superficie de 71 áreas y 3 centíáreas y 1 hectárea, 66 áreas y 54 centíáreas, respectivamente. – Según resulta de los expedientes notariales tramitados, la superficie de las fincas es de 6.000 y 19.279 metros cuadrados, respectivamente. Dicha superficie resulta de informe técnico, en la primera de ellas y de Catastro, la segunda. Según Catastro, la primera de las fincas tiene una superficie de 5.896 metros cuadrados. – En la escritura de agrupación de fincas se afirma que según informe técnico la segunda de las fincas tiene una superficie de 19.289 metros cuadrados, incorporando listado de coordenadas de la misma y de la finca resultante de la agrupación, la cual figura con una superficie de 25.289 metros cuadrados. 2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación cuando se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos». Como ya afirmó en la Resolución de 2 se septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, como sucede en el presente supuesto en el que se formaliza una agrupación de fincas. En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, Resolución de 5 de diciembre de 2018), la incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). Este Centro Directivo viene señalando en repetidas ocasiones, desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, como medios para lograr la rectificación descriptiva de fincas, «los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el "Boletín Oficial del Estado", publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley». 3. Respecto de la constancia registral del exceso de cabida se ha pronunciado en numerosas

ocasiones este Centro Directivo, atendiendo a su naturaleza y alcance. Como se ha señalado reiteradamente, siguiendo doctrina consolidada (cfr. «Vistos»): «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa respecto de la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado. 4. En el caso de este expediente se han tramitado sendos expedientes notariales para la rectificación descriptiva de finca de conformidad con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, cuya fecha de conclusión es 19 de junio de 2017, previamente a la escritura de agrupación de fincas, de fecha 9 de octubre de 2017. De la tramitación de dichos expedientes resulta que la finca registral 7.835 se pretende inscribir con la superficie y representación gráfica que figura en el Catastro, que son 19.279 metros cuadrados. La finca 2.206 se describe con una superficie de 6.000 metros cuadrados, según informe técnico, constando en Catastro con una superficie de 5.896 metros cuadrados, existiendo, por tanto, una evidente identidad con la parcela catastral. En ambos expedientes consta la notificación efectuada por el notario al colindante don J. V. B., así como el transcurso del plazo de un mes previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria sin que se formulase alegación alguna. Sin embargo, en la escritura de agrupación de fincas (otorgada ante el mismo notario) se describe la finca registral 7.835 con una superficie de 19.289 metros cuadrados, según informe técnico adjunto, difiriendo, por tanto, en 10 metros cuadrados de la superficie que figura en las actas notariales previas. Asimismo, y a pesar de aludir a la previa anotación preventiva practicada en el curso del expediente notarial y a su conclusión, de forma contradictoria y ciertamente incongruente, consta en el título solicitud expresa de tramitación del expediente del artículo 199 para la rectificación. A la vista de este nuevo título y su solicitud, el registrador inicia la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199. Sin embargo, y a pesar de la contradicción del título al solicitar la tramitación de un procedimiento cuando ya se ha tratado otro con el mismo objeto, la obvia identidad entre las descripciones y la ínfima diferencia superficial resultante del nuevo informe técnico incorporado a la escritura de agrupación, determinan que no pueda estimarse correcto este proceder, ya que las actas notariales previas, respecto de las cuales ningún defecto se alega, deberían haber causado las correspondientes inscripciones de rectificación descriptiva en los términos de las mismas y como títulos previos a la agrupación de fincas. Una vez inscritas las rectificaciones superficiales resultantes de las actas notariales bien podría haberse planteado la procedencia de inscribir una nueva representación gráfica, a la vista de una ínfima diferencia superficial y perimetral, circunstancia que podría haber dado lugar a una solicitud de aclaración al respecto, antes de volver a tramitar un nuevo expediente de rectificación, con la duplicitud de trámites y costes que ello conlleva. En este punto debe recordarse también la doctrina de este Centro Directivo acerca de que una finca registral puede corresponderse con varias representaciones gráficas (cfr. Resoluciones de 13 y 15 de junio de 2016 y 13 de julio, 7 de septiembre y 19 de diciembre de 2017), lo que facilita notablemente la documentación e inscripción de las operaciones de agrupación de fincas. Por otra parte, no procede pronunciarse acerca de los requisitos técnicos que debe reunir toda representación gráfica, conforme a la Resolución Conjunta de la Dirección General del Catastro y de esta Dirección General de 26 de octubre de 2015, ya que no se ha planteado tal cuestión en la nota de calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). 5. Aclarada con carácter previo estas cuestiones, por lo que se refiere al defecto alegado en la nota de calificación, 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 (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). 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 acudirse a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 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 Ley 13/2015, de 24 de junio, 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 artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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. 6. Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que el registrador rechaza la inscripción por el único motivo de existir oposición de un colindante, don J. V. B. El registrador se limita a poner de manifiesto la oposición formulada, sin ni siquiera recoger el principal motivo de oposición que efectúa el colindante y que consiste en la supuesta invasión de un camino de acceso en cuanto a la registral 2.206 y la supuesta invasión de la colindante, delimitada por muros, en cuanto a la registral 7.835. Debe también ponerse de manifiesto que la alegación formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma

exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca registral. Adicionalmente es destacable que en la alegación del colindante se afirma que «la lista de coordenadas de la finca registral originaria número 2.206 de Ses Salines –como componente de la agrupada– (...) debe ser denegada, toda vez que el exceso de cabida o mayor superficie gráfica que se pretende inscribir, importante 1.207 m<sup>2</sup> (...).» Por tanto, en la alegación se observa un claro error de apreciación de la rectificación superficial pretendida en cuanto a la finca 2.206 ya que, constando en Registro una superficie de 7.103 metros cuadrados y pretendiéndose la inscripción de 5.896 metros cuadrados lo que se produce es una disminución y no un exceso, lo que dificulta si cabe, aún más, la estimación de la alegación en los términos que se formula. Por lo que se refiere a la registral 7.835, la alegación afirma la delimitación física mediante muros de la finca registral colindante y el solapamiento con dicha finca, sin embargo, no resulta acreditada la delimitación gráfica de la misma que permita verificar tales afirmaciones. Finalmente, no pueden tomarse en consideración las alegaciones del colindante relativas a temores de eventuales futuros excesos de cabida. Dichas afirmaciones resultan de todo punto improcedentes, al limitarse el objeto de la calificación a la documentación y representación gráfica que pretende inscribirse. En definitiva, no cabe concluir la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de la finca, más aún cuando tales alegaciones carecen de sustento alguno. Siguiendo doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. «Vistos»), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica alternativa. Por todo ello la calificación en este aspecto tampoco puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 5 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9487.pdf>

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

- R. 8-5-2019.- R.M. Valencia N° V.- CUENTAS ANUALES. CIERRE REGISTRAL. De conformidad con reiteradísima doctrina del Centro Directivo y a la luz de los artículos 282 de la Ley de Sociedades de Capital y 378 del Reglamento del Registro Mercantil, el incumplimiento de la obligación del depósito de las cuentas anuales lleva aparejada la sanción del cierre registral, de modo que ningún acuerdo o documento de la sociedad podrá ser inscrito en tanto persista el incumplimiento, salvo las excepciones legalmente establecidas, entre las que no se halla el nombramiento de un auditor designado voluntariamente. El recurrente discute la prevalencia del auditor designado a instancia de socio minoritario sobre el designado por la sociedad con carácter voluntario, cuestión que se encuentra en sede judicial. Pero la Dirección General no entra a pronunciarse sobre este punto puesto que el recurso debe ceñirse a la calificación efectuada por el Registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8187.pdf>

- R. 9-5-2019.- R.M. Madrid N° X.- PARTICIPACIONES. TRANSMISIÓN FORZOSA. VALORACIÓN. Se trata de una cláusula estatutaria por la que, en el caso de que se notifique a la sociedad el inicio de un procedimiento de embargo de las participaciones de un socio que pudiera desembocar en la ejecución forzosa de las mismas, la sociedad o en su defecto los socios pueden adquirirlas, y se establece como precio su valor razonable, entendiéndose como tal el valor contable que resulte del último balance aprobado por la Junta. El Centro directivo señala que, conforme a la Resolución de 15 de noviembre de 2016, no existe ninguna norma que prohíba este pacto en las transmisiones voluntarias por actos *inter vivos*. Se reconoce que en Resoluciones anteriores, tanto para acciones como para participaciones, no se consideró admisible por no ser equiparable el valor según balance al valor real o razonable. Sin embargo, en Resoluciones posteriores, se ha admitido la inscripción de cláusulas de valoración aun cuando no desemboquen en una coincidencia con el valor razonable determinado por auditor de cuentas, por entender que no rebasan los límites generales de la autonomía de la voluntad y, en caso de que pudiesen implicar para el socio una vinculación excesiva o abusiva o un perjuicio para terceros, quedará a salvo el eventual control judicial de este extremo, atendiendo a las circunstancias concretas de cada caso. Añade que, si el acuerdo sobre la referida disposición estatutaria ha sido adoptado por unanimidad de todos los socios, se cumple el requisito establecido en el 175.2.b) RRM para la inscripción del “pacto unánime de los socios de los criterios y sistemas para la determinación del valor razonable de las participaciones sociales previstas para el caso de transmisiones *inter vivos o mortis causa*”. Por su parte, el régimen legal de la transmisión forzosa de las participaciones establecido en el art 109 LSC no impide que, en base al principio de autonomía de la voluntad (art 28 LSC), puedan prevenirse en los estatutos sistemas alternativos como el de que, en caso de inicio de un procedimiento de embargo, en una fase anterior a la suspensión del remate o adjudicación, se atribuya a la sociedad y a los socios el derecho de adquirir tales participaciones por su valor razonable (entendiéndose por tal el contable antes señalado); y que, en defecto de ejercicio de tal derecho de adquisición, pueda la junta general adoptar el acuerdo de excluir al socio afectado por el inicio de ese procedimiento de embargo de sus participaciones, con la consiguiente amortización de las mismas por ese valor razonable. El precio de la transmisión o la cuota de liquidación del socio excluido sustituyen a las participaciones sociales cuyo embargo se pretendía iniciar. Se trata de evitar el ingreso de nuevos socios. Y ello no resulta incompatible con las normas procedimentales que tienen un carácter subordinado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8190.pdf>

- R. 16-5-2019.- R.M. Córdoba.- ANOTACION PREVENTIVA. NUMERUS LAUSUS. Nuestro sistema de anotaciones preventivas es “numerus clausus” No cabe extender este asiento en los supuestos que no están previstos

por las leyes, en los que la resolución judicial firme, posteriormente recaída, no puede producir el resultado de incorporar un hecho, acto o negocio susceptible de ser directamente inscribible. No cabe entonces practicar la anotación de una denuncia en el Juzgado de lo Penal como medida cautelar tendente a evitar la venta de determinados bienes de la sociedad. El Registro Mercantil, no es un registro de bienes, sino que tiene por objeto la inscripción de personas jurídicas y empresarios individuales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8858.pdf>

- R. 17-5-2019.- R.M. Almería.- **RECURSO, CONSULTA A LA DIRECCIÓN GENERAL.** No se practica la inscripción del nombramiento de un auditor de cuentas designado por la sociedad pues existe una anotación en la hoja social al haber elevado el Registrador una consulta a la DGRN, conforme a los artículos 273 de la Ley Hipotecaria y el Artículo 481 RH sobre quién debe aceptar el cargo de auditor, el nombrado por el Registrador en un expediente instado por socio minoritario o el designado por la sociedad. Resuelve el Centro directivo que el objeto del recurso debe limitarse a la calificación efectuada por el Registrador y es correcto suspender la inscripción, dada la situación registral al tiempo de emitirla. No pueden ser objeto del recurso las vicisitudes del procedimiento de designación de auditor a instancia de la minoría.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8862.pdf>

- R. 23-5-2019.- R.M. Madrid N° I.- **PARTICIPACIONES. TRANSMISIÓN FORZOSA. VALORACIÓN. EXCLUSIÓN DERECHO VOTO.** Repite la doctrina expresada en la Resolución de 9-5-2019: Se trata de una cláusula estatutaria por la que, en el caso de que se notifique a la sociedad el inicio de un procedimiento de embargo de las participaciones de un socio que pudiera desembocar en la ejecución forzosa de las mismas, la sociedad o en su defecto los socios pueden adquirirlas, y se establece como precio su valor razonable, entendiéndose como tal el valor contable que resulte del último balance aprobado por la Junta. El Centro directivo señala que, conforme a la Resolución de 15 de noviembre de 2016, no existe ninguna norma que prohíba este pacto en las transmisiones voluntarias por actos inter vivos. Se reconoce que en Resoluciones anteriores, tanto para acciones como para participaciones, no se consideró admisible por no ser equiparable el valor según balance al valor real o razonable. Sin embargo, en Resoluciones posteriores, se ha admitido la inscripción de cláusulas de valoración aun cuando no desemboquen en una coincidencia con el valor razonable determinado por auditor de cuentas, por entender que no rebasan los límites generales de la autonomía de la voluntad y, en caso de que pudiesen implicar para el socio una vinculación excesiva o abusiva o un perjuicio para terceros, quedará a salvo el eventual control judicial de este extremo, atendiendo a las circunstancias concretas de cada caso. Añade que, si el acuerdo sobre la referida disposición estatutaria ha sido adoptado por unanimidad de todos los socios, se cumple el requisito establecido en el 175.2.b) RRM para la inscripción del “pacto unánime de los socios de los criterios y sistemas para la determinación del valor razonable de las participaciones sociales previstas para el caso de transmisiones inter vivos o mortis causa”. Por su parte, el régimen legal de la transmisión forzosa de las participaciones establecido en el art 109 LSC no impide que, en base al principio de autonomía de la voluntad (art 28 LSC), puedan prevenirse en los estatutos sistemas alternativos como el de que, en caso de inicio de un procedimiento de embargo, en una fase anterior a la suspensión del remate o adjudicación, se atribuya a la sociedad y a los socios el derecho de adquirir tales participaciones por su valor razonable (entendiéndose por tal el contable antes señalado); y que, en defecto de ejercicio de tal derecho de adquisición, pueda la junta general adoptar el acuerdo de excluir al socio afectado por el inicio de ese procedimiento de embargo de sus participaciones, con la consiguiente amortización de las mismas por ese valor razonable. El precio de la transmisión o la cuota de liquidación del socio excluido sustituyen a las participaciones sociales cuyo embargo se pretendía iniciar. Se trata de evitar el ingreso de nuevos socios. Y ello no resulta incompatible con las normas procedimentales que tienen un carácter subordinado. Por otra parte, la Resolución también considera inscribible la cláusula estatutaria por la cual se previene que, mientras las participaciones sociales afectadas por el embargo no sean transmitidas en la forma establecida en los mismos estatutos, tales participaciones no conferirán a su titular el ejercicio del voto en acuerdos que tengan por objeto decisiones que requieran de una mayoría reforzada según lo establecido en la Ley y en los estatutos, detrayéndose su participación del cómputo de votos a los efectos de quórum y mayorías establecidas, dado el margen de autonomía de la voluntad de los socios. La flexibilidad del régimen jurídico de las sociedades de responsabilidad limitada permite la creación de privilegios respecto del derecho de voto, así como participaciones sin voto, por lo que debe admitirse también que los socios configuren estatutariamente esta prohibición de ejercicio del voto, más allá de los supuestos de conflicto de intereses expresamente contemplados en el artículo 190 LSC.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8863.pdf>

- R. 5-6-2019.- R.M. Las Palmas de Gran Canaria N° II.- **ACUERDOS SOCIALES. ANULACIÓN. AUMENTO.** Se trata de un acuerdo por el que se anula un aumento de capital inscrito. No se puede rebajar la cifra de capital inscrito en perjuicio de terceros sin respetar los requisitos que, para su protección, establece la Ley para la reducción del capital según el procedimiento que se utilice: reducción por pérdidas (arts 320 y ss LSC las derivadas de esa “reserva negativa”, con verificación del balance por auditor); reducción por restitución de aportaciones (arts 329-331, el socio responde de la diferencia como si se tratara de una devolución); o por amortización acordada con dotación de la reserva de capital amortizado (arts 140.1.b y 141.1).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9483.pdf>

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

- R. 8-5-2019.- R.M. Valencia N° V.- **REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 21.05.2015 (el nombramiento de auditor no está entre las excepciones del art. 378 RRM). R. 08.05.2019 (Conex Levante, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 01.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8187.pdf>

- R. 9-5-2019.- R.M. Madrid N° X.- **SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: POSIBILIDAD DE**

**VALORACIÓN A EFECTOS DEL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN EN JUNTA UNIVERSAL UNÁNIME.** En una modificación de estatutos de una sociedad limitada, aprobada en junta universal y unánime, se establece un derecho de preferente adquisición en favor de la sociedad y, en su defecto, de los demás socios, en caso de apertura de un procedimiento administrativo o judicial de embargo de las participaciones sociales de alguno de ellos, y «el precio de la transmisión se corresponderá con el valor razonable de las participaciones, entendiéndose por valor razonable el valor contable que resulte del último balance aprobado por la junta». El registrador considera que la cláusula es contraria al art. 109.3 LSC, «donde el precio en caso de transmisión forzosa viene predeterminado y no en función del valor razonable». La Dirección reconoce que «generalmente, el valor contable no será equivalente al valor razonable o de mercado de las participaciones sociales»; pero estima que entre las limitaciones legales sobre transmisión de participaciones no existe ninguna que prohíba un pacto como el debatido, y que este «no rebasa los límites generales de la autonomía de la voluntad»; y reitera la doctrina de la R. 15.11.2016, en el sentido de que «se cumple el requisito establecido en el art. 175.2.b RRM para la inscripción del pacto unánime de los socios de los criterios y sistemas para la determinación del valor razonable de las participaciones sociales previstas para el caso de transmisiones...». Ver R. 15.11.2016 y su comentario; y obsérvese que en aquella se considera aceptable la fijación del valor contable para la adquisición de las participaciones por los demás socios, pero no para la adquisición por la sociedad, en tanto en cuanto el valor contable depende del balance aprobado por la propia sociedad en junta general; pero no entraña valorar esa objeción por no haber sido expresada en la calificación impugnada (cfr. art. 326 LH); en esta de 2019 ni siquiera se recoge ese matiz. En una y otra se valora especialmente que la cláusula de valor contable «responde a lo pactado y aceptado previamente por todos los socios», sin valorar que la regla obligará a socios futuros que no la han consentido. R. 09.05.2019 (J. Lorrio, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 01.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/01/pdfs/BOE-A-2019-8190.pdf>

- R. 16-5-2019.- R.M. Córdoba.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE ANOTARSE EN EL REGISTRO MERCANTIL UNA ANOTACIÓN NO PREVISTA EN EL ORDENAMIENTO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE ANOTARSE LA QUE NO SUPONDRA ALTERACIÓN DEL CONTENIDO REGISTRAL.** «La única cuestión que se debate en este expediente hace referencia a si puede tomarse anotación preventiva en la hoja particular de una sociedad como consecuencia de las medidas cautelares acordadas en un procedimiento de diligencias previas seguidas ante un Juzgado de lo Penal; en concreto, la medida se acuerda a petición de la denunciante y ante la afirmación de que por parte de la administración social se está disponiendo de bienes inmuebles de la sociedad». La Dirección señala el carácter cerrado de los supuestos de anotación preventiva (ver art. 94.1.10 RRM, R. 18.06.2012 y R. 06.04.2013) y la finalidad de esta, «de dar a conocer la existencia de una demanda cuya estimación podría alterar el contenido registral, con la finalidad de enervar la presunción de buena fe de terceros que confían en lo que publican los asientos del Registro». De lo que resulta «la imposibilidad de estimación del recurso, pues la anotación preventiva a que se refiere el supuesto de hecho ni está contemplada en nuestro ordenamiento jurídico ni el procedimiento que la motiva puede provocar una modificación del contenido del Registro Mercantil (vid. arts. 104, 155, 156 y 157 RRM en relación a los arts. 207 y 208 LSC)»; las medidas de protección que pretende el recurrente «se organizan en nuestra Ley en relación a los bienes inmuebles cuya titularidad se pretende proteger», y con relación a ellos se deben tomar las medidas provisionales que acuerde la autoridad judicial (y cita los arts. 26 y 42 LH, insinuando la anotación preventiva de prohibición de enajenar). La Dirección había repetido en varias ocasiones la doctrina de que no es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real, ya que la sentencia que la acoja no dará lugar a ningún asiento en el Registro de la Propiedad; se recoge ahora la misma idea para el Registro Mercantil, sustituyendo la «acción real» por una especie de «acción mercantil» que pueda alterar el contenido del Registro Mercantil; la doctrina se había aplicado ya en casos concretos, como los de R. 03.07.1993 y R. 27.11.2001, según las cuales no es anotable en el Registro Mercantil la demanda de reclamación de cantidad. R. 16.05.2019 (Particular contra Registro Mercantil de Córdoba) (BOE 13.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8858.pdf>

- R. 17-5-2019.- R.M. Almería.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR POR LA JUNTA CUANDO SE HA PEDIDO POR LA MINORÍA.** Presentada en el Registro Mercantil un acta notarial con el acuerdo de la junta de designación de auditor para los ejercicios 2016 a 2018, el registrador inscribe los nombramientos para 2017 y 2018, no para 2016, porque sobre este se había pedido nombramiento a instancia de la minoría y estaba pendiente una consulta del registrador a la Dirección General, reflejada en la correspondiente anotación preventiva (art. 481 RH), que finalmente se resolvió con la inscripción del auditor pendiente de aceptación. La Dirección no puede entrar en toda la complejidad del asunto, dado que el recurso gubernativo solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento (art. 326 LH), y simplemente estima correcta la suspensión de la inscripción respecto a 2016 del acta presentada cuando estaba vigente la anotación preventiva. R. 17.05.2019 (Arcos de la Romanilla, S.A., contra Registro Mercantil de Almería) (BOE 13.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8862.pdf>

- R. 23-5-2019.- R.M. Madrid N° I.- **SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: POSIBILIDAD DE VALORACIÓN A EFECTOS DEL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN EN JUNTA UNIVERSAL UNÁNIME.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 09.05.2019. Ver resolución citada y su comentario y remisiones. R. 23.05.2019 (Lorclima, S.L. contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 13.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/13/pdfs/BOE-A-2019-8863.pdf>

- R. 5-6-2019.- R.M. Las Palmas de Gran Canaria N° II.- **SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: EL YA INSCRITO SOLO PUEDE DEJARSE SIN EFECTO CON UNA REDUCCIÓN DE CAPITAL.** Insrito un aumento de capital por compensación de créditos, la junta acuerda ahora dejarlo sin efecto. La Dirección confirma la nota registral, según la cual «la junta general no puede anular y dejar sin efecto un

aumento de capital ya inscrito en el Registro Mercantil sin que exista el correspondiente acuerdo de reducción de capital adoptado con los requisitos legales» (cita las R. 04.04.2013, R. 23.11.2015 y R. 18.04.2017); para ello tendría que especificarse la clase de reducción de capital que se acuerda y cumplir los requisitos de la misma y especialmente del sistema de tutela de acreedores (auditoría, responsabilidad de los socios, constitución de reserva, etc., según los casos). Frente a una posible alegación (que en realidad no se había hecho) de que los asientos pueden modificarse con consentimiento del titular registral (art. 40 LH), dice la Dirección que «no pueden confundirse los mecanismos de protección a terceros que resultan de un registro de titularidades como es el Registro de la Propiedad y que se traducen en la intangibilidad de las inscripciones de terceros sin consentimiento de su titular o por medio de sentencia firme (arts. 1, 38, 40 y 82 LH), con aquellos contemplados por la legislación en un registro de personas, como el Registro Mercantil, en el que la intangibilidad de los asientos del titular se refuerza con mecanismos de protección de los terceros no titulares en los supuestos en los que la alteración del contenido del Registro pueda producirles un perjuicio». R. 05.06.2019 (Mogán Negocios, S.L., contra Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria) (BOE 24.06.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/06/24/pdfs/BOE-A-2019-9483.pdf>

## VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

### 2. Tribunal Supremo

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

- S.T.S 1723/2019.- 28-5-2019. SALA DE LO CIVIL.- SOCIEDAD DE GANANCIALES: MOMENTO DE SU DISOLUCIÓN EN CASO DE DIVORCIO. DOCTRINA JURISPRUDENCIAL RELATIVA A SI, EN CIERTOS CASOS, "el auto de medidas provisionales puede ser tomado como fecha de disolución de la sociedad de gananciales por aplicación de la doctrina jurisprudencial que ha matizado la interpretación del art. 1393.3.º CC en aquellos supuestos en que la separación de hecho, larga y prolongada, revela una inequívoca voluntad de poner fin al régimen económico matrimonial". Supuestos legales para que deba tenerse como fecha de la extinción del régimen un momento distinto del establecido en el artículo 95.1 CC.

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

- S.T.S 1727/2019.- 3-6-2019. SALA DE LO CIVIL.- HIPOTECA. CONSUMIDORES Y USUARIOS. SOCIEDAD MERCANTIL PRESTATARIA. Al tratarse de una sociedad de capital se presume su fin lucrativo - que es la causa del contrato social- y su actuación como empresaria, quedando excluida su condición de consumidora.

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

- S.T.S 1726/2019.- 3-6-2019. SALA DE LO CIVIL.- ACUERDOS SOCIALES. IMPUGNACIÓN. COMPETENCIA DE LOS JUZGADOS DE LO MERCANTIL: "derecho controvertido de materia sucesoria" consistente en un legado de acciones determinante de la adquisición de la cualidad de accionista. Su eficacia. LEGADO DE COSA ESPECÍFICA Y DETERMINADA: con independencia de su adquisición dominical, la entrega del legado constituye un requisito complementario para la efectividad del legado. JUNTA UNIVERSAL: CONVOCATORIA EN LA QUE NO ESTÁN PRESENTES LOS QUE SE CONSIDERAN CON DERECHO A LEGADOS DE ACCIONES AL PORTADOR. COSA JUZGADA PREJUDICIAL: sentencia firme anterior que condiciona la resolución del caso, al privar al legatario demandante del legado de las acciones de la sociedad.

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

- S.T.S 1890/2019.- 13-6-2019. SALA DE LO CIVIL.- Demanda de juicio verbal para impugnar una resolución de la DGRN: falta de legitimación activa de la Asociación de Registradores para impugnar las resoluciones de dicho Centro Directivo. El art. 328 LH restringe la legitimación a los titulares de los derechos directamente afectados por la resolución, quedando excluidos la tutela de los intereses colectivos que pudieran verse afectados por la resolución.

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

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

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

##### - S.T.J.U.E. EL TJUE DICTA SENTENCIA SOBRE LA ADECUACIÓN DE LA DIRECTIVA DEL IVA Y DEL PRINCIPIO DE NEUTRALIDAD FISCAL A LA NORMATIVA ESPAÑOLA.

El TJUE ha dictado sentencia en el asunto C-185/18, Oro Efectivo S.L. c. Diputación Foral de Vizcaya, con relación al alcance del principio de neutralidad fiscal y la adecuación de la Directiva del IVA a la normativa española.

Oro Efectivo, S.L. se dedica a la compra, venta, importación y exportación de materias primas, piedras y metales preciosos, adquiriendo de particulares objetos con alto contenido en oro o en otros metales preciosos que revende a empresas para su posterior transformación y reintroducción en el tráfico comercial.

La Hacienda Foral de Vizcaya consideró que las compras de estos objetos a particulares durante los años 2010 a 2012 estaban sujetas al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Oro Efectivo impugnó la resolución tributaria ante el Tribunal Económico-Administrativo Foral de Vizcaya

(TEAFB), alegando que la sujeción a dicho tributo violaba el principio de neutralidad fiscal establecido en el Derecho de la Unión Europea, porque daría lugar a una doble imposición, ya que dichas adquisiciones ya habían sido grabadas por el IVA.

El TEAFB rechazó la reclamación en junio de 2015, por lo que Oro Efectivo interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ del País Vasco, quien desestimó su recurso.

Oro Efectivo recurrió en casación ante el Tribunal Supremo. El Tribunal Supremo pregunta al TJUE si la Directiva del IVA y el principio de neutralidad fiscal se oponen a la normativa española.

En su sentencia el TJUE declara que la Directiva del IVA y el principio de neutralidad fiscal no se oponen a la normativa española. La Directiva del IVA autoriza a los Estados miembros a mantener o establecer impuestos, derechos y tasas siempre que estos no puedan asimilarse a un impuesto sobre el volumen de negocios. No puede considerarse que un impuesto como el examinado tenga el carácter de impuesto sobre el volumen de negocios a efectos de la Directiva.

En cuanto al principio de neutralidad fiscal en materia de IVA, el TJUE señala que dicho principio únicamente impone esa neutralidad en el marco del sistema armonizado establecido por la Directiva del IVA. Como en este caso se trata de un impuesto no armonizado en ese marco, la neutralidad del sistema común del IVA no resulta vulnerada.

#### *Texto íntegro de la sentencia*

##### **- S.T.J.U.E. EL TJUE DESESTIMA EL RECURSO INTERPUESTO CONTRA EL BCE POR INVERSORES PRIVADOS QUE SUFRIERON PÉRDIDAS A CAUSA DE LA REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA PÚBLICA GRIEGA DE 2012.**

El TJUE ha dictado sentencia en el asunto T-107/17, relativo a la reestructuración de la deuda pública griega tras el estallido de la crisis en octubre de 2009.

A raíz de la crisis financiera, Grecia emprendió negociaciones con los inversores privados poseedores de títulos de deuda emitidos o garantizados por el Estado griego con el fin de llevar a cabo un canje de estos títulos por nuevos títulos de deuda.

Para ello, el 2 de febrero de 2012, Grecia solicitó al Banco Central Europeo (BCE) un dictamen sobre un proyecto de ley relativo a las condiciones de reducción del importe de la deuda pública griega. En su dictamen de 17 de febrero de 2012, el BCE no formuló ninguna objeción contra la ley griega en trámite.

Tras la aprobación de la ley controvertida, los acreedores que poseían la gran mayoría (85,8 %) de los títulos de deuda aceptaron el canje de títulos propuesto por Grecia, teniendo como consecuencia que, con arreglo a dicha ley, los acreedores que no habían dado su conformidad a ese canje se vieron obligados a participar en él.

Ante esta situación, algunos de esos acreedores interpusieron un recurso de indemnización contra el BCE ante el TGUE para obtener la restitución de las pérdidas financieras que afirmaban haber sufrido debido a que, a su entender, el BCE no había advertido a Grecia sobre el carácter ilegal de la reestructuración de la deuda pública griega proyectada.

Mediante su sentencia, el TGUE señala que la ampliación, que no había sido contemplada en los contratos relativos a los títulos de deuda, de los efectos del acuerdo concertado con ciertos acreedores sobre la reducción del valor nominal de esos títulos a los acreedores que no habían dado su conformidad a dicho acuerdo implicó una vulneración del derecho de propiedad de estos últimos.

Sin embargo, esa extensión responde al objetivo de interés general consistente en garantizar la estabilidad del sistema bancario de la zona euro en su conjunto, y no constituye una vulneración desmesurada e intolerable del expresado derecho.

En estas circunstancias, al no haberse demostrado que el BCE haya cometido una infracción suficientemente caracterizada del Derecho de la Unión, el TGUE desestima el recurso de indemnización.

#### *Texto íntegro de la sentencia*

## VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

#### **1.- JUSTICIA:**

- El Reglamento general de protección de datos un año después de su aplicación.

#### **2.- MERCADO INTERIOR:**

- Mercado único: infracciones en materia de servicios y facturación electrónica.

#### **3.- MERCADO ÚNICO DIGITAL:**

- La Comisión publica una guía sobre la libre circulación de datos no personales.

#### **4.- INFORMACIÓN FINANCIERA:**

- Aplicación de la ley acceso a la información financiera: el Consejo adopta nuevas reglas.



*Participación junio 2019.pdf*

## VIII. INFORMACIÓN JURÍDICA Y ACTUALIDAD EDITORIAL. Por el Servicio de

## Estudios del Colegio de Registradores

PRIMERA QUINCENA DE JUNIO

REVISTAS:

 [Crónica Tributaria.pdf](#)

 [Revista de Estudios Políticos.pdf](#)

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

 [Revista Española de Derecho del Trabajo marzo 2019.pdf](#)

 [Revista Española de Derecho del Trabajo abril 2019.pdf](#)

 [Revista Jurídica de Cataluña.- Jurisprudencia.pdf](#)

LIBROS:

 [Identidad y Diferencia del Consejero Dominical.pdf](#)

 [Propuesta de Código Civil.pdf](#)

 [Reserva de ley en materia tributaria y sancionadora.pdf](#)



**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** Por el Seminario de Derecho Registral de Madrid. Por Luis Delgado Juega, Enrique Amérigo Alonso y Ernesto Calmarza Cuencas.

**1.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DISCIPLINA URBANÍSTICA. VIVIENDA UNIFAMILIAR DIVIDIDA HORIZONTALMENTE.** Sentencia que confirma la comisión de la infracción urbanística como consecuencia de tal división horizontal. Ejecución de sentencia firme: posibilidad de practicar anotación preventiva de ejecución de sentencia. Tracto sucesivo. Notificación a titulares registrales: necesidad o no de su intervención para la práctica de los asientos registrales derivados del procedimiento de ejecución.

Sobre una finca dividida horizontalmente se inició expediente de disciplina urbanística por haberse dividido horizontalmente una edificación destinada a vivienda unifamiliar.

Sobre las fincas resultantes de la división horizontal constan los siguientes asientos:

Inscripción 1<sup>a</sup> División horizontal

Inscripción 2<sup>a</sup> Compraventa

Inscripción 3<sup>a</sup> Hipoteca

Anotación letra A de incoación de expediente de disciplina urbanística. Al margen de la anotación consta nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas. Posteriormente se practicó nota al margen de la anotación letra A de la que resulta que la junta de gobierno local del Ayuntamiento declaró la comisión de una infracción urbanística consistente en haberse dividido horizontalmente una vivienda unifamiliar y se acuerda la restitución de la legalidad urbanística. Con posterioridad a esta última nota marginal la anotación letra A fue prorrogada por un año más habiendo transcurrido ya su plazo.

Con posterioridad a la anotación letra A constan anotados embargos sobre algunas de las fincas así como ampliada y novada una de las hipotecas.

Sobre una de las fincas consta además inscrito un arrendamiento.

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

El acuerdo de la junta de gobierno local por el que se declaró la comisión de la infracción urbanística fue objeto de recurso contencioso administrativo habiendo finalizado el mismo mediante sentencia por la que se confirma el acuerdo municipal, se declara la comisión de la infracción urbanística y se ordena la restitución de la legalidad urbanística.

El Ayuntamiento va a iniciar procedimiento de ejecución de la sentencia y se plantean las siguientes cuestiones:

- ¿Es posible anotar la iniciación del procedimiento de ejecución de sentencia?
- ¿Es posible hacer constar en el Registro la sentencia recaída en el procedimiento contencioso administrativo?
- En ejecución de sentencia van a solicitar que ordene la cancelación de la división horizontal y se inscriba la finca matriz a favor de los titulares de cada uno de los elementos independientes en la división horizontal en proporción a la cuota que actualmente tienen en la división horizontal y que se trasladen las cargas que gravan cada una de las fincas independientes a su correspondiente cuota de participación en la finca matriz. ¿Es suficiente con que en el procedimiento de ejecución de sentencia se notifique a los titulares de dominio y cargas de las fincas o es preciso que en el procedimiento contencioso administrativo previo se haya notificado también a los titulares de las cargas?

Alguna de las hipotecas que gravan las fincas independientes se encuentran en ejecución, cuando se adjudiquen las fincas en los procedimientos de ejecución ¿se reabrirá de nuevo el folio de la finca independiente gravada con la hipoteca o será preciso que lo que se adjudique sea la cuota correspondiente a la finca en la división horizontal?

El arrendamiento que consta inscrito sobre una de las fincas, ¿se trasladará a la cuota que corresponda a la finca arrendada en la división horizontal o se trasladará a la finca matriz especificando la parte de la misma arrendada?.

En el estudio de este complejo supuesto de hecho se distinguió entre los efectos que debían atribuirse a la anotación preventiva practicada, la posibilidad de constancia registral de la iniciación del procedimiento judicial para la ejecución de la resolución administrativa y los distintos problemas que plantearía la constancia registral de la resolución judicial que ordenase la cancelación de la propiedad horizontal.

Respecto a la anotación preventiva, al constar por nota al margen la conclusión del procedimiento declarando la ilegalidad de la división horizontal, se consideró que debería producir los efectos previstos en el artículo 73 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

En efecto, de acuerdo con la regulación establecida en los artículos 56 y siguientes del citado Real Decreto, relativos a las anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística, una vez practicada la anotación preventiva, la firmeza de la resolución de la Administración por la que se declare la existencia de la infracción determinará la constancia registral de la conclusión del expediente por nota al margen de la anotación, que producirá los efectos generales a que se refiere el artículo 73, es decir, el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine.

En segundo lugar se consideró que era posible la práctica de una anotación preventiva para la constancia registral de la iniciación del procedimiento de ejecución de sentencia, pues el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, permite el acceso al Registro de la incoación de expedientes que tengan por objeto garantizar el cumplimiento de las resoluciones dirigidas a restablecer el orden urbanístico infringido.

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

Mayores problemas se plantearon en el estudio de los titulares registrales que debían intervenir para la práctica de los asientos registrales derivados del procedimiento de ejecución. Se señaló al respecto, con carácter previo, que la constancia por nota al margen de la anotación preventiva ya realizada de la conclusión del expediente administrativo debería haber exigido la intervención de los titulares registrales, pues conforme a los artículos 56 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, practicada la anotación preventiva de incoación de expediente administrativo, el registrador debe expedir certificación de dominio y cargas de la finca anotada, en la que se haga constar el domicilio de sus respectivos titulares, debiendo la Administración actuante notificar la adopción del acuerdo por el que fue ordenada la práctica de la anotación a todos los titulares.

Respecto al procedimiento judicial, el principio registral de trato sucesivo, que impone la intervención en el mismo de todos los titulares afectados por la resolución dictada, se ve sin embargo matizado en el ámbito urbanístico, propio de la jurisdicción contenciosa administrativa, como ha señalado el Centro Directivo en resolución de 24 de septiembre de 2015, la cual afirma “La Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional”, doctrina novedosa que ha sido objeto de un interesante artículo de Vicente Laso Baeza publicado en el número 754 de Revista Crítica de Derecho Inmobiliario que lleva por título “El emplazamiento de los titulares registrales en el proceso contencioso-administrativo y la anotación preventiva de interposición de recurso contencioso-administrativo vinculada a la tramitación de expedientes de disciplina urbanística”.

Se consideró por ello que la resolución judicial que ordenase en su caso la cancelación de la división horizontal debía afectar a la hipoteca inscrita, si el órgano judicial expresa que el acreedor hipotecario ha tenido la intervención oportuna en el procedimiento, pasando la garantía real a gravar la cuota en el condominio, e indudablemente tal circunstancia afectaría igualmente al posible adquirente en la ejecución hipotecaria, quien ya ha de tener conocimiento de la resolución administrativa dictada que determina la nulidad de la división horizontal por su constancia registral, y por el deber que impone al registrador el artículo 135 de la Ley Hipotecaria de notificar al Tribunal ante el que siga la ejecución de la hipoteca de los nuevos asientos que practique y que afecten al objeto de la ejecución.

Finalmente, respecto al arrendamiento inscrito, se consideró que no existía inconveniente en determinar, una vez cancelada la división horizontal, la parte del edificio al que se refiere, pues el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos, permite en su artículo 3 que el arrendamiento se inscriba sobre parte de una finca.

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

## **2.- EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO. NOTIFICACIÓN AL TITULAR REGISTRAL, QUE ES UNA SOCIEDAD MERCANTIL QUE SE ENCUENTRA DISUELTA Y LIQUIDADA.**

Se trata de un expediente de dominio de reanudación de trato en el que concurren las siguientes circunstancias: la finca consta inscrita a favor de una S.A.; la sociedad está disuelta según resulta de certificación del RM que se incorpora al acta de inicio; en la inscripción del RM consta que no se procede a repartir cuota de liquidación alguna a los accionistas, dada la inexistencia de haber social; la inscripción contradictoria tiene más de treinta años de antigüedad; no se ha intentado notificación alguna de tipo personal al titular registral; y en el edicto publicado en el B.O.E. consta lo siguiente: "De conformidad con lo dispuesto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 203, regla 5<sup>a</sup>, de aquélla, yo, el notario, procedo a notificar la pretensión de reanudación del trato sucesivo interrumpido de la finca mencionada, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca, así como a los titulares de las fincas colindantes según el Catastro, y a cualquier otra persona que pudiera resultar interesada en el objeto del citado expediente notarial, procediendo a publicar el presente edicto en el B.O.E." ¿Se puede entender con ello cumplida la exigencia de LH 208, regla Segunda, apartado 3º?

El expediente para reanudar el trato sucesivo interrumpido es un medio excepcional y de interpretación restrictiva: supone una excepción a los principios básicos del sistema que presuponen el necesario consentimiento del titular registral o la resolución judicial dictada en procedimiento declarativo entablado contra él para cualquier rectificación del Registro (cfr. artículos 1, 20, 38, y 82 de la Ley Hipotecaria).

Como indica la resolución de la Dirección General de 3 de enero de 2017 "Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del trato y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de trato, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción".

En relación con lo anterior, resulta esencial, la citación al titular registral o a sus herederos. Dispone al respecto el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su apartado segundo, norma 3.<sup>a</sup>, que "junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo trato interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de éste, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos". Este apartado del citado artículo 208 de la Ley Hipotecaria, como ha señalado dicha Dirección General en sus Resoluciones de 23 de mayo de 2016 y 3 de abril de 2017, debe ser interpretado conjuntamente con la regla segunda, norma 4.<sup>a</sup>, del mismo artículo, cuando dispone que "cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo trato se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal".

Armonizando adecuadamente ambas normas, debe entenderse que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo trato se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo trato se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada (RDGRN de 1 de febrero de 2019).

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

La jurisprudencia del Tribunal Supremo -Sentencias de 27 de diciembre de 2011, 20 de marzo de 2013 y 24 de mayo de 2017- es clara al señalar que por más que una sociedad mercantil haya sido disuelta y liquidada e inscrita la liquidación en el Registro Mercantil, su personalidad jurídica persiste mientras existan o puedan existir o aparecer con el transcurso del tiempo, efectos jurídicos derivados de los contratos, relaciones jurídicas o de los actos de cualquier tipo llevados a términos durante el tiempo en que realizó su actividad empresarial, sin necesidad de solicitar la nulidad de la cancelación. Las sentencias reseñan las Resoluciones de la Dirección General en este sentido de 13 de mayo 1992, 27 de diciembre de 1999 y 14 de diciembre de 2016, entre otras.

Por lo tanto, que la sociedad esté disuelta y liquidada no es óbice para la notificación. No bastando una notificación genérica, como la realizada, debiendo ser nominativa.

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



**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** Por el Seminario de Derecho Registral de Madrid. Por Luis Delgado Juega, Enrique Amérigo Alonso y Ernesto Calmarza Cuencas.

**1.- ARRENDAMIENTO VITALICIO.** En una escritura por la que se eleva a público un contrato de arrendamiento de vivienda se pacta, en cuanto al plazo: "Será vitalicio. Una vez fallecido el arrendatario, el contrato se extinguirá automáticamente, sin que pueda transmitirse al cónyuge, ni a herederos, ni a terceros, por ningún título".

Se consideró que no existía ningún inconveniente en atribuir carácter vitalicio al contrato de arrendamiento pues el legislador, al regular este contrato, se ha preocupado, en interés del arrendatario, en regular únicamente la duración mínima que debe atribuirse al mismo. E incluso el permitir que al arriendo dure hasta el fallecimiento del arrendatario puede cumplir una importante función social, evitando que personas de avanzada edad tengan que buscar una vivienda durante sus últimos años de vida.

Cuestión distinta es la prohibición absoluta de subrogación mortis causa en este contrato, que resulta contraria al artículo 16.4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, según el cual, "En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a tres años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los tres primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los tres años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad."

Por ello, se consideró que la cláusula estipulada únicamente sería susceptible de inscripción si se excluyese la subrogación mortis causa si el fallecimiento del arrendatario se produjese transcurridos tres años de la celebración del contrato.

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

**2.- SEPARACIÓN. DIVORCIO.** Convenio regulador en el que se atribuye el **USO Y DISFRUTE DEL DOMICILIO FAMILIAR** a un hijo mayor de edad, de alta minusvalía, quién es dependiente económicamente de sus progenitores. Falta de identidad del menor. Principio de especialidad. Se trata de un convenio regulador en un proceso de divorcio, en el que la única cláusula inscribible dice lo siguiente:

### TERCERA: DOMICILIO CONYUGAL Y AJUAR FAMILIAR

Que ambas partes acuerdan que se atribuya el USO Y DISFRUTE del domicilio familiar sito en... (finca inscrita a favor de los cónyuges) al hijo XXX (que es mayor de edad), quien es dependiente económicamente de sus progenitores, al tener un grado de minusvalía del 80 por ciento y necesitar para su movilidad y actividad de una tercera persona, es por ello que se acuerda que continuara residiendo en el domicilio familiar en compañía de su madre YYY y todo ello sin perjuicio de posterior liquidación que en su día se efectúe de la sociedad ganancial.

No constan además las circunstancias del menor.

Se consideró que la redacción de la cláusula del convenio no era susceptible de inscripción, por no ser conforme al principio de especialidad registral y no constar el consentimiento del hijo ni haber sido acreditado que el mismo se encontrase legalmente representado por sus padres.

Así, respecto al principio de especialidad, son diversos los problemas que se plantearon:

a) En primer lugar, el relativo a la propia naturaleza del derecho, ya que el empleo de los términos “uso y disfrute”, y por otro lado su atribución al hijo, acordándose que continúe residiendo en el domicilio familiar en compañía de su madre, plantea el problema de si se trata estrictamente del derecho de uso sobre la vivienda familiar a que se refiere el artículo 96 del Código Civil, o si por el contrario pretenden los padres atribuir al menor un derecho real de usufructo o de habitación sobre la vivienda. Es en este sentido significativa la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de octubre de 2016, según la cual, “siempre que se pretenda configurar como un derecho de uso inscribible deberá estar claramente determinado, siguiendo en esto el principio general de especialidad propio de nuestro sistema registral”, exigencias que no cumple la cláusula objeto de estudio.

b) En segundo lugar, el relativo al titular del derecho, pues, de tratarse de un derecho de uso sobre la vivienda familiar, sin perjuicio de que la inscripción del derecho debe realizarse a favor de los hijos desde la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2012 ( criterio cuanto menos discutible, véase al respecto al ponencia “LA ATRIBUCIÓN JUDICIAL DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN SITUACIONES DE CRISIS MATRIMONIAL” publicada en el número 37 de estos cuadernos) habría de expresarse igualmente el cónyuge en cuya compañía quedan. En cambio, de tratarse de un derecho de usufructo o habitación concedido al hijo, éste sería el único titular que debe constar en la inscripción. En cualquiera de los dos casos, además, sería necesario, como ha señalado en reiteradas ocasiones el Centro Directivo (así, la propia resolución de 19 de mayo de 2012), que constasen los datos de identificación del hijo.

c) Y finalmente, no se determina la duración del derecho, circunstancia imprescindible, conforme al principio de especialidad, si el derecho objeto de inscripción es el derecho de usufructo o habitación. Más discutida en cambio fue la necesaria consignación de la duración del derecho si el mismo fuese un derecho de uso sobre la vivienda habitual. Algunos compañeros entendieron que conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de la Dirección General (así, STS 18-5-2015 y 29-5-2015, y resolución de 20 de octubre de 2016, reiteradas en otras posteriores), es en todo caso imprescindible que se imponga un límite temporal tratándose de hijos mayores de edad. Otros en cambio entendieron que conforme a

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

las circunstancias concretas del caso, en las que el hijo, aun siendo mayor de edad, debe requerir la misma o más atención que un menor, no sería exigible que se expresase la duración del derecho.

En segundo lugar, la inscripción de un derecho a favor de un hijo mayor de edad, exige en todo caso su consentimiento, o bien que se acredite que los padres ostenten su representación legal, sin que ello se infiera en modo alguno de la minusvalía del hijo, pues la misma no afecta necesariamente a la capacidad de obrar. En este sentido, señala la resolución de 8 de mayo de 2012 que “a diferencia del hijo menor, los hijos mayores de edad no pueden entenderse representados por la madre en el convenio regulador a los efectos de considerar aceptada la cesión que en éste se realiza a su favor, pues se ha extinguido respecto de ellos la patria potestad (cfr. artículos 162, 163 y 169 del Código Civil); por lo que resulta necesaria su aceptación expresa en documento auténtico (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria)”.

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

# DUE

Derecho  
de la Unión  
Europea

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

## 1. JUSTICIA

### • El Reglamento general de protección de datos un año después de su aplicación

La Comisión europea ha publicado los resultados de una encuesta del Eurobarómetro sobre la aplicación de reglamento sobre protección de datos. Los resultados indican que los europeos conocen relativamente bien las nuevas normas de protección de datos, sus derechos y la existencia de autoridades nacionales de protección de datos, a las que pueden dirigirse para buscar ayuda en caso de vulneración de sus derechos.

Sobre la base de las respuestas de 27 000 europeos, los resultados del Eurobarómetro muestran que el 73 % de los encuestados ha oído hablar de al menos uno de los seis derechos garantizados por el Reglamento general de protección de datos. Los conocimientos más amplios de los ciudadanos se refieren al derecho a acceder a sus propios datos (65 %), a corregir los datos si son erróneos (61 %), a oponerse a la recepción de mercadotecnia directa (59 %) y a que sus propios datos sean suprimidos (57 %).

Además, el 67 % conoce la existencia del Reglamento general de protección de datos y el 57 % sabe cuáles son sus autoridades nacionales de protección de datos. Estos resultados

indican también que la protección de datos es motivo de preocupación, ya que el 62 % teme no tener un control absoluto sobre los datos personales facilitados en línea.

La Comisión pone en marcha una campaña de información para animar a los ciudadanos a leer las declaraciones de confidencialidad y optimizar sus opciones de privacidad para que solo faciliten los datos que deseen.

La Comisión informará también sobre la aplicación del Reglamento general de protección de datos en 2020.

### **Contexto**

El [Reglamento general de protección de datos](#) es un conjunto único de normas con un planteamiento común de la UE sobre la protección de los datos personales, directamente aplicable en los Estados miembros. El Reglamento refuerza la confianza al devolver a los particulares el control de sus datos personales y, al mismo tiempo, garantiza la libre circulación de estos entre los Estados miembros de la UE. La protección de los datos personales es un derecho fundamental en la Unión Europea.

### [Eurobarómetro](#)

## **2. MERCADO INTERIOR**

### **• Mercado único: infracciones en materia de servicios y facturación electrónica**

La Comisión Europea ha decidido enviar a los 28 Estados miembros cartas de emplazamiento en las que les solicita que mejoren sus ventanillas únicas y proporcionen este tipo de atención fácilmente accesible para los prestadores de servicios y los profesionales.

Las ventanillas únicas contribuyen a un mercado único moderno para las empresas, que precisan acceder fácilmente a la información que necesitan y completar los procedimientos administrativos en línea. De conformidad con la [Directiva de servicios](#), los Estados miembros deben establecer ventanillas únicas para ayudar a que los prestadores de servicios y los profesionales superen la burocracia administrativa del acceso a la actividad de prestación de servicios. En las cartas de emplazamiento, la Comisión señala deficiencias en la manera en que los 28 Estados miembros han aplicado los requisitos para las ventanillas únicas establecidos en la Directiva de servicios y en la [Directiva relativa al reconocimiento de cualificaciones profesionales](#).

Las cartas abordan problemas relacionados con la disponibilidad en línea y la calidad de la información sobre los requisitos y los procedimientos aplicables a los prestadores de servicios y los profesionales que desean hacer uso de sus derechos en el mercado único. También mencionan dificultades para el acceso y la finalización de procedimientos en línea a través de las ventanillas únicas, por ejemplo, las experimentadas por usuarios transfronterizos.

Además, la CE ha decidido enviar cartas de emplazamiento a 12 Estados miembros, entre los que se encuentra España, porque todavía no han transpuesto las normas de la UE sobre facturación electrónica en la contratación pública ([Directiva 2014/55/UE](#)) o no han aplicado la norma europea de facturación electrónica.

Los 12 Estados miembros disponen de dos meses para responder a las alegaciones presentadas por la Comisión; de no hacerlo, la Comisión podría optar por enviar un dictamen motivado. Mientras tanto, la Comisión está dispuesta a seguir ayudando a los Estados miembros en este proceso.

### 3. MERCADO ÚNICO DIGITAL

- **La Comisión publica una guía sobre la libre circulación de datos no personales**

La Comisión Europea ha publicado una nueva guía sobre la interacción entre la libre circulación de datos no personales y las normas de protección de datos de la UE.

Como parte de la estrategia del Mercado Único Digital, el nuevo Reglamento sobre la libre circulación de datos no personales permitirá almacenar y tratar los datos en cualquier lugar de la UE sin restricciones injustificadas. La guía pretende ayudar a los usuarios –en especial las pequeñas y medianas empresas– a entender cómo interactúan estas nuevas normas y el Reglamento general de protección de datos (RGPD), especialmente cuando los conjuntos de datos están formados tanto por datos personales como por datos no personales.

Junto con el Reglamento General de Protección de Datos, que empezó a aplicarse hace un año, el nuevo Reglamento sobre la libre circulación de datos no personales ofrece un entorno jurídico y empresarial estable para el tratamiento de los datos. El nuevo Reglamento impide que los países de la UE introduzcan leyes que obliguen injustificadamente a conservar los datos únicamente dentro del territorio nacional. Se trata del primero de este tipo en todo el mundo. Estas nuevas normas aumentan la seguridad jurídica y la confianza de las empresas, y hace que a las pymes y nuevas empresas les resulte más sencillo desarrollar servicios nuevos e innovadores, utilizar las mejores ofertas de servicios de tratamiento de datos del mercado interior y expandir sus negocios más allá de las fronteras.

Esta nueva guía ofrece ejemplos prácticos sobre cómo deberían aplicarse las normas cuando una empresa trate conjuntos de datos en los que figuran tanto datos personales como datos de carácter no personal. También explica en qué consisten los datos personales y los datos no personales, así como los conjuntos de datos mixtos; enumera los principios de la libre circulación de datos y el impedimento de establecer requisitos de localización de datos conforme al RGDP y al Reglamento sobre la libre circulación de datos no personales; e incluye el concepto de portabilidad de los datos contemplado en este último instrumento.

La guía también recoge los requisitos autorreguladores establecidos en ambos Reglamentos.

## Guía

### **4. INFORMACIÓN FINANCIERA**

- **Aplicación de la ley acceso a la información financiera: el Consejo adopta nuevas reglas**

El Consejo de la UE ha adoptado la Directiva por la que se establecen normas destinadas a facilitar el uso de información financiera y de otro tipo para la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales.

La UE está fortaleciendo la capacidad de las autoridades policiales para combatir el terrorismo y los delitos graves mediante la mejora de su acceso a la información financiera. La actual directiva de la UE sobre la prevención del blanqueo de capitales requiere que los Estados miembros de la UE establezcan registros centralizados de cuentas bancarias o sistemas de recuperación de datos para permitir la identificación oportuna de las personas que poseen cuentas bancarias y de pago y cajas de seguridad. También le da a las unidades de inteligencia financiera acceso directo a la información contenida en esos registros. Las nuevas reglas requieren que los Estados miembros:

- Designen autoridades competentes (incluidas al menos oficinas de recuperación de activos) que puedan tener acceso directo e inmediato a la información de la cuenta bancaria para la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de ciertos delitos penales, y que puedan solicitar información o análisis a las unidades de inteligencia financiera
- Aseguren que las unidades de inteligencia financiera estén obligadas a cooperar con las autoridades competentes y puedan responder de manera oportuna a las solicitudes de información financiera o análisis de esas autoridades.

- Garanticen que las autoridades competentes designadas respondan de manera oportuna a las solicitudes de información para la aplicación de la ley por parte de la unidad nacional de inteligencia financiera
- Aseguren que las unidades de inteligencia financiera de diferentes estados miembros tengan derecho a intercambiar información en casos excepcionales y urgentes relacionados con el terrorismo o el crimen organizado asociado con el terrorismo.
- Garanticen que las autoridades competentes y la unidad de inteligencia financiera tienen derecho a responder (ya sea directamente o a través de la unidad nacional de Europol) a las solicitudes debidamente justificadas relacionadas con la cuenta bancaria y la información financiera realizada por Europol

La Directiva ahora se firmará y publicará en el diario oficial de la Unión Europea, y entrará en vigor el vigésimo día siguiente a su publicación. Los Estados miembros tendrán desde ese momento 2 años para su implementación en la legislación nacional de las disposiciones necesarias para cumplir con la Directiva.

[Texto de la directiva](#)

170

C R O N I C A  
T R I B U T A R I A

2 0 1 9

ESTUDIOS Y NOTAS  
DOCTRINA ADMINISTRATIVA  
JURISPRUDENCIA  
BIBLIOGRAFIA COMENTADA



INSTITUTO DE ESTUDIOS FISCALES

## **S U M A R I O**

### **ESTUDIOS Y NOTAS**

- 7 ESCRIBANO, EVA: «La tributación de los beneficios de las empresas digitales: soluciones desde la (re)interpretación del concepto de establecimiento permanente y desde su enmienda. Un análisis comparado *vis à vis* de las propuestas de la OCDE y la Comisión Europea»
- 31 GARCÍA CARRETERO, BELÉN: «La fiscalidad ambiental en materia de residuos en el nuevo marco de una economía circular»
- 69 JUAN CASADEVALL, JORGE DE: «La codificación de la cláusula antabuso en el Derecho de la Unión (I)»
- 109 MULEIRO PARADA, LUIS MIGUEL: «El futuro de la tributación de la economía digital en la Unión Europea»
- 143 PÉREZ BERNABEU, BEGOÑA: «Propuestas de reforma del sistema de imposición de las rentas del trabajo en España: hacia la integración estructural de impuestos y prestaciones sociales»
- 165 SANZ DÍAZ-PALACIOS, JOSÉ ALBERTO: «La regularización del “quinto año” en supuestos de delito fiscal: ¿un caso de renuncia a la prescripción tributaria ganada?»
- 185 TORIBIO BERNÁRDEZ, LUIS: «Problemas prácticos en la tributación de las rentas obtenidas por los deportistas en el extranjero. El caso particular de la *International Champions Cup* a la luz del Convenio entre España y Estados Unidos»

### **BIBLIOGRAFIA COMENTADA**

- 221 «Update on Tax Certainty» de IMF/OECD  
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO
- 224 «OECD/G20 Inclusive Framework on BEPS. Progress report July 2017-June 2018» de OECD  
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO
- 228 «Consensos y conflictos en la política tributaria de América Latina» de Juan Carlos Gómez Sabaini, Juan Pablo Jiménez y Ricardo Martner (Eds.)  
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO
- 232 «Corporate Tax Governance» de Giuseppe Marino (Ed.)  
Reseña de ENZA SONETTI



REVISTA DE  
Estudios  
Políticos

HELGA JORBA

Arendt, Scholem y la respuesta del mundo judío al problema del antisemitismo

AINA DOLORES LÓPEZ YÁÑEZ

La teoría social en la Ilustración

DAVID DELGADO RAMOS

El voto presupuestario del Gobierno

ANA LLANO TORRES

Una revisión de la teoría de la escuela pública neutral en España

ROSA MARÍA GARCÍA SANZ

Tratamiento de datos personales de las opiniones políticas en el marco electoral: todo en interés público

JOSÉ ANTONIO SANZ MORENO

Sobre la redención populista y la fuerza constitucional: el valor intangible de la democracia

ÁNGEL J. SÁNCHEZ NAVARRO

Historia de otra transición: del Instituto de Estudios Políticos al Centro de Estudios Políticos y Constitucionales

183  
Nueva Época

enero/marzo

2019

ARTÍCULOS



NOTA



ENSAYO BIBLIOGRÁFICO



RECENSIONES

# SUMARIO

Núm. 183, enero/marzo 2019

## ARTÍCULOS

### **HELGA JORBA**

- Arendt, Scholem y la respuesta del mundo judío al problema del antisemitismo ..... 13-32

### **AINA DOLORES LÓPEZ YAÑEZ**

- La teoría social en la Ilustración ..... 33-65

### **DAVID DELGADO RAMOS**

- El voto presupuestario del Gobierno ..... 67-99

### **ANA LLANO TORRES**

- Una revisión de la teoría de la escuela pública neutral en España 101-128

### **ROSA MARÍA GARCÍA SANZ**

- Tratamiento de datos personales de las opiniones políticas en el marco electoral: todo en interés público ..... 129-159

### **JOSÉ ANTONIO SANZ MORENO**

- Sobre la redención populista y la fuerza constitucional: el valor intangible de la democracia ..... 161-190

### **ÁNGEL J. SÁNCHEZ NAVARRO**

- Historia de otra transición: del Instituto de Estudios Políticos al Centro de Estudios Políticos y Constitucionales ..... 191-216

## NOTA

### **ADRIÁN MAGALDI FERNÁNDEZ**

- La reforma que nunca fue. El proyecto de Transición del último Gobierno de Franco ..... 219-240

## **ENSAYO BIBLIOGRÁFICO**

### **NAIARA ARRIOLA ECHANIZ**

- ¿Más allá del Estado nacional? Una revisión de la doctrina cosmopolita ..... 243-259

## **RECENSIONES**

- EDUARDO VÍRGALA FORURIA: *La Constitución británica en el siglo XXI. Soberanía parlamentaria, constitucionalismo common law y leyes constitucionales*, Marcial Pons, 2018, por Javier Tajadura .. 263-271

- COLABORAN..... 273-275



# REVISTA ESPAÑOLA DE Derecho Constitucional

CENTRO DE | ESTUDIOS | POLÍTICOS Y CONSTITUCIONALES

**JUAN FERNANDO LÓPEZ AGUILAR  
Y ROSARIO GARCÍA MAHAMUT**

El nuevo Estatuto de Autonomía de Canarias:  
«tercera generación». Hecho diferencial  
y nuevo sistema electoral

**ÁNGEL J. GÓMEZ MONTORO**

La obsolescencia de los derechos

**GÖRAN ROLLNERT LIERN**

El discurso del odio: una lectura crítica de la  
regulación internacional

**GONZALO ARRUEGO**

Los confines del derecho fundamental a la vida

**115**  
Año 39

enero/abril

**2019**

ESTUDIOS



NOTAS



JURISPRUDENCIA



CRÍTICA DE LIBROS

# SUMARIO

Año 39. Núm. 115, enero/abril 2019

## ESTUDIOS

<b>JUAN FERNANDO LÓPEZ AGUILAR Y ROSARIO GARCÍA MAHAMUT</b> El nuevo Estatuto de Autonomía de Canarias: «tercera generación». Hecho diferencial y nuevo sistema electoral. . . . .	13-45
<b>ÁNGEL J. GÓMEZ MONTORO</b> La obsolescencia de los derechos . . . . .	47-79
<b>GÖRAN ROILLNERT LIERN</b> El discurso del odio: una lectura crítica de la regulación internacional . . . . .	81-109
<b>GONZALO ARRUEGO</b> Los confines del derecho fundamental a la vida. . . . .	111-137

## NOTAS

<b>MIGUEL AZPITARTE SÁNCHEZ</b> El poder como retórica. Crónica política y legislativa del año 2018. . . . .	141-169
<b>ALFREDO RAMÍREZ NÁRDIZ</b> Análisis de la democracia participativa colombiana. A propósito del plebiscito por la paz de 2016 . . . . .	171-203
<b>GABRIEL MORENO GONZÁLEZ</b> Más allá de la Regla de Oro: las otras restricciones constitucionales al poder fiscal y presupuestario . . . . .	205-227

## JURISPRUDENCIA

Actividad del Tribunal Constitucional: relación de sentencias dictadas durante el tercer cuatrimestre de 2018 . . . . .	231-252
---	---------

Doctrina del Tribunal Constitucional durante el tercer cuatrimestre de 2018 .....	253-301
<b>ESTUDIOS CRÍTICOS</b>	
CÉSAR AGUADO RENEDO	
Mitad más uno y principio democrático: nuevas noticias de Quebec .....	305-329
ÁNGEL MARRERO GARCÍA-ROJO	
Informes preceptivos de las comunidades autónomas en el procedimiento legislativo estatal. Comentario a la STC 155/2017, de 21 de diciembre .....	331-361
MARÍA VICTORIA CUARTERO RUBIO	
El derecho al respeto a la vida familiar (art. 8.1 CEDH): una aproximación <i>iusprivatista</i> desde el recurso de amparo .....	363-389
MARÍA SALVADOR MARTÍNEZ	
La libertad de expresión del afiliado a un partido político y sus límites (a propósito de la STC 226/2016) .....	391-422
<b>CRÍTICA DE LIBROS</b>	
JOSÉ JUAN MORESO: <i>Entre el deseo y la razón. Los derechos humanos en la encrucijada. Sub Ratione Boni</i> (de F. Simón Yarza: <i>Entre el deseo y la razón. Los derechos humanos en la encrucijada</i> , Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2017).....	
425-442	
JOSU DE MIGUEL BÁRCENA: <i>Consolidación, crisis y reforma del Estado autonómico</i> (de Josep M. <sup>a</sup> Castellà: <i>Estado autonómico: pluralismo e integración constitucional</i> , Marcial Pons, Fundación Manuel Giménez Abad, Madrid, 2018). .....	
443-450	
COLABORAN .....	451

REVISTA ESPAÑOLA DE

# Derecho del Trabajo

NÚM. 218 • MARZO 2019

## DIRECTORES

ALFREDO MONTOYA MELGAR

ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO

IGNACIO GARCÍA-PERROTE ESCARTÍN

2018: un año de jurisprudencia constitucional en materia laboral,

*Alfredo Montoya Melgar*

Cesión legal e ilegal de trabajadores en las Administraciones Públicas,

*José Luis Monereo Pérez, María Nieves Moreno Vida y Belén del Mar López Insua*

Control tecnológico de la prestación laboral y derecho a la desconexión

de los empleados: notas a propósito de la Ley 3/2018, de 5 de diciembre,

*Miguel Ángel Purcalla Bonilla*

La delgada línea divisoria entre una relación laboral asalariada y la remuneración

o contraprestación económica del becario como zona gris del Derecho

del Trabajo, *Pompeyo Gabriel Ortega Lozano y Sara Guindo Morales*

El obligado cumplimiento en materia de planes de igualdad,

*Maria José Ramo Herrando*

¿Trabajo a distancia a la italiana? la definición del trabajo ágil en la ley

y en los convenios colectivos: superposiciones, posibles distinciones

y una primera comparación, *Stefano Cairoli*

La intervención del FOGASA en el proceso laboral,

*Pedro Soria Fernández-Mayoralas*

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



THOMSON REUTERS

**ARANZADI**

# SUMARIO

## EDITORIAL

- 2018: UN AÑO DE JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL EN MATERIA  
LABORAL..... 13  
*ALFREDO MONTOYA MELGAR*

## ESTUDIOS

- CESIÓN LEGAL E ILEGAL DE TRABAJADORES EN LAS ADMINISTRA-  
CIONES PÚBLICAS<sup>1</sup>..... 29  
Workers' legal and illegal transfer in the Public Administrations  
*JOSÉ LUIS MONEREO PÉREZ*  
*MARÍA NIEVES MORENO VIDA*  
*BELÉN DEL MAR LÓPEZ INSUA*
- CONTROL TECNOLÓGICO DE LA PRESTACIÓN LABORAL Y DERECHO A  
LA DESCONEXIÓN DE LOS EMPLEADOS: NOTAS A PROPÓSITO DE LA  
LEY 3/2018, DE 5 DE DICIEMBRE..... 55  
Technological control of work performance and right to disconnection  
of employees: brief notes concerning Law 3/2018, of december 5th  
*MIGUEL ÁNGEL PURCALLA BONILLA*
- LA DELGADA LÍNEA DIVISORIA ENTRE UNA RELACIÓN LABORAL ASA-  
LARIADA Y LA REMUNERACIÓN O CONTRAPRESTACIÓN ECONÓMICA  
DEL BECARIO COMO ZONA GRIS DEL DERECHO DEL TRABAJO..... 87  
The fine dividing line between a salaried working relationship and the  
remuneration or economic compensation of the intern as grey area of  
the Labour Law  
*POMPEYO GABRIEL ORTEGA LOZANO*

SARA GUINDO MORALES

- EL OBLIGADO CUMPLIMIENTO EN MATERIA DE PLANES DE IGUALDAD ..... 127

Mandatory compliance with equality plans

MARÍA JOSÉ RAMO HERRANDO

- ¿TRABAJO A DISTANCIA A LA ITALIANA? LA DEFINICIÓN DEL TRABAJO ÁGIL EN LA LEY Y EN LOS CONVENIOS COLECTIVOS: SUPERPOSICIONES, POSIBLES DISTINCIONES Y UNA PRIMERA COMPARACIÓN. 153

An italian way of distance work? the smart working definition in labour law and collective agreements: overlaps, possible distinctions and a first comparative analysis

STEFANO CAIROLI

- LA INTERVENCIÓN DEL FOGASA EN EL PROCESO LABORAL ..... 177

FOGASA's intervention in the labour procedure

PEDRO SORIA FERNÁNDEZ-MAYORALAS

## LEGISLACIÓN

### RESEÑAS DE LEGISLACIÓN

- RESEÑAS DE LEGISLACIÓN ..... 215

ROSARIO CRISTÓBAL RONCERO

## JURISPRUDENCIA

### SENTENCIAS COMENTADAS

#### I. DERECHOS DE LOS TRABAJADORES

- A) RELACIÓN LABORAL ..... 237

- NATURALEZA JURÍDICA DEL VÍNCULO DE ADMINISTRADOR SOCIEDARIO CON FUNCIONES COMERCIALES ..... 237

Sentencia de la Sala de lo Social del TSJ Cataluña, núm. 3776/2018 de 25 junio de 2018

Legal nature of the corporate administrator with commercial functions relationship

Mº MONSERRATE RODRÍGUEZ EGÍO

B) CONCILIACIÓN .....	249
A VUELTAS CON EL DERECHO A CAMBIO DE TURNO POR REDUCCIÓN DE JORNADA POR GUARDA LEGAL: ALCANCE Y LÍMITES DEL RECONOCIMIENTO DE UN «IUS VARIANDI INVERSO» (SJS NÚM. 15 DE VALENCIA, DE 31 DE ENERO DE 2018).....	249
Again on the right to change shift for reduction of working day for legal guardianship: scope and limits of the recognition of an inverse ius variandi (SJS No. 15 of Valencia, 31 January 2018)	
MAGDALENA NOGUEIRA GUASTAVINO	
C) HUELGA .....	263
VICISITUDES DE LA OBLIGACIÓN DE PREAMISO DE CONVOCATORIA DE LA HUELGA <sup>1</sup> .....	263
The period of notice to call a strike	
ADRIÁN TODOLÍSIGNES	
<b>II. EXTINCIÓN DEL CONTRATO</b>	
A) DESPIDO .....	271
EN TORNO A LA GRABACIÓN INDISCRIMINADA DE IMÁGENES Y LA CONSECUENTEMENTE NECESARIA NULIDAD DEL DESPIDO .....	271
Comentario a sentencia del Juzgado de lo Social nº 9 de Sevilla de 3 septiembre 2018 (nº 296/2018)	
On indiscriminate recording of images and the consequently necessary nullity of the dismissal	
JAIME CABEZA PEREIRO	
DESPIDO DE TRABAJADORA CON CONTRATO A TIEMPO PARCIAL: FALTA DE REGISTRO DE LA JORNADA DE TRABAJO Y EFICACIA PROBATORIA DE LOS WHATSAPP.....	279
Sentencia 111/18 del Juzgado de lo Social nº 14 de Valencia	
The dismissal of a woman with a part-time contract. The lack of registration of the working day and the whatsapp messages supporting evidence. Sentence 111/18 of the valencia labor court number 14	
MARIOLA SERRANO ARGÜESO	

B) RESOLUCIÓN A INSTANCIAS DEL TRABAJADOR .....	287
LA COMPLEJA CALIFICACIÓN Y PROTECCIÓN DE SITUACIONES DE ACOSO LABORAL.....	287

Comentario a la sentencia del Juzgado de lo Social nº 1 de Benidorm, de 21 de marzo de 2018

The complex classification and protection of mobbing situations  
EVA GARRIDO PÉREZ

### III. SEGURIDAD SOCIAL

A) RECONOCIMIENTO DE INCAPACIDAD PERMANENTE .....	299
---	-----

ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA INCAPACIDAD PERMANENTE .....	299
---	-----

Comentario de la sentencia del Juzgado de lo social nº 13 de Valencia de 19 de enero de 2018

Some considerations about permanent disability

PILAR PALOMINO SAURINA

B) INCAPACIDAD PERMANENTE PARCIAL.....	305
--	-----

LA CALIFICACIÓN DE LA INCAPACIDAD PERMANENTE PARCIAL.....	305
---	-----

Comentario a la Sentencia del JUZGADO DE LO SOCIAL N° 7 DE VALENCIA, de 5 de febrero de 2018

The category under law of partial permanent disability. (Comment on the sentence of the Social Court number 7 of Valencia, 5th February 2018).

JOSÉ LUIS GAY DIEZ

## CRÓNICAS

... Y LLEGÓ EL FINAL: LA FALTA DE ACUERDO Y LAS MEDIDAS QUE NO CESAN (EN FORMA DE GOTEO Y DE MODO INCOMPLETO).....	315
--	-----

...and the end came: the lack of agreement and the measures that do not stop (in the form of drip and incompletely)

FRANCISCO JAVIER HIERRO HIERRO

## BIBLIOGRAFÍA

### I. RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS

RECENSIÓN A LA OBRA VV.AA. (SÁNCHEZ TRIGUEROS, C. [DIR.], Y HIERRO HIERRO, F. J., Y KAHALE CARRILLO, D. T. [COORDS]): «UN DE- CENIO DE JURISPRUDENCIA LABORAL SOBRE LA LEY DE IGUALDAD

ENTRE HOMBRES Y MUJERES,» AGENCIA ESTATAL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO, (COL.: DERECHO DEL TRABAJO Y DE LA SEGURIDAD SOCIAL, NÚM.3), MADRID, 2018 .....	327
ÁNGEL ARIAS DOMÍNGUEZ	

## II. INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA

INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	333
CAROLINA SAN MARTÍN MAZZUCCONI	
NORMAS DE PUBLICACIÓN.....	337

REVISTA ESPAÑOLA DE

# Derecho del Trabajo

NÚM. 219 • ABRIL 2019

DIRECTORES

ALFREDO MONTOYA MELGAR

ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO

IGNACIO GARCÍA-PERROTE ESCARTÍN

## CRÓNICAS DE JURISPRUDENCIA

La contractualización no se extiende a los trabajadores pasivos: definiendo las fronteras de la ultraactividad, *Ignacio García-Perrote Escartín y Jesús R. Mercader Uguina*

**Crónicas de jurisprudencia**

**Casos prácticos:**

¿Cómo impugnar un convenio colectivo sectorial estatal en caso de falta de legitimación de las patronales firmantes? *Marta Domínguez Royo, Pablo de la Morena Corrales y David Martínez Saldaña*

La prestación por nacimiento y cuidado de menor, fruto de la reforma introducida por el Real Decreto-Ley 6/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes para garantía de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el empleo y la ocupación, *Cristina Aragón Gómez*

Seguridad y salud en obras de construcción, *Juan Pablo Parra Gutiérrez*

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



THOMSON REUTERS  
**ARANZADI**

# SUMARIO

## TRIBUNA DE ACTUALIDAD

La contractualización no se extiende a los trabajadores pasivos: definiendo las fronteras de la ultraactividad .....	11
<i>Ignacio García-Perrote Escartín</i>	
<i>Jesús R. Mercader Uguina</i>	

## CRÓNICAS

I. Fuentes de derecho del trabajo .....	19
I. The sources of labour law	
<i>Oscar Fernández Márquez</i>	
II. El trabajador .....	43
II. Worker	
<i>Luis Enrique de la Villa Gil</i>	
<i>Luis Enrique de la Villa de la Serna</i>	
<i>Diego de la Villa de la Serna</i>	
<i>Maria De Sande Pérez-Bedmar</i>	
<i>Maravillas Espín Sáez</i>	
<i>Jesús González Velasco</i>	
<i>Luis Gordo González</i>	
<i>Rosa Rodríguez Gutiérrez</i>	
III. El empresario .....	57
III. The businessman	
<i>Jesús Cruz Villalón</i>	
<i>Maria Sepúlveda Gómez</i>	

IV. Contratación laboral .....	85
IV. Labours contracts	
<i>José María Goerlich Peset</i>	
<i>Amparo Esteve Segarra</i>	
<i>Mercedes López Balaguer</i>	
V. Dinámica de la relación laboral.....	99
V. The Dynamics of the employment relationship	
<i>Lourdes López Cumbre</i>	
<i>Marina Revuelta García</i>	
<i>Ana María Badiola Sánchez</i>	
<i>Fernando Breñosa Álvarez de Miranda</i>	
<i>Marta Cimas Soto</i>	
<i>Maria Antonia Corrales Moreno</i>	
<i>Ana María Gómez Gómez</i>	
<i>Rubén López-Tamés Iglesias</i>	
VI. Despido y extinción del contrato de trabajo.....	119
VI. Dismissal and termination of the employment contract	
<i>María del Carmen Ortiz Lallana</i>	
<i>Begoña Sesma Bastida</i>	
<i>Inmaculada Baviera Puig</i>	
VII. Libertad sindical, representación en la empresa y conflicto colectivo .....	135
VII. Freedom of association, employee representation and industrial action	
<i>Jesús R. Mercader Uguina</i>	
<i>Ana Belén Muñoz Ruiz</i>	
<i>Cristina Aragón Gómez</i>	
<i>Patricia Nieto Rojas</i>	
<i>Amanda Moreno Solana</i>	
<i>Pablo Gimeno Díaz de Atauri</i>	
<i>Daniel Pérez del Prado</i>	
VIII. Negociación colectiva .....	151
VIII. Collective bargaining	
<i>Javier Gárate Castro</i>	
IX. Seguridad Social.....	163
IX. Social Security	
<i>Sergio Canalda Criado</i>	
<i>Consuelo Chacartegui Jávega</i>	
<i>Eusebi Colàs Neila</i>	

*Alexandre de le Court  
Josep Fargas Fernández  
Sixte Garganté Petit  
Núria Pumar Beltrán  
Montserrat Solé Truyols*

X. Pensiones, desempleo y previsión social complementaria ..... 171

X. Pensions, unemployment and complementary social protection

*José Luis Monereo Pérez  
Mª Nieves Moreno Vida  
José Antonio Fernández Avilés  
Susana de la Casa Quesada  
Mª José Caballero Pérez*

XI. Administración laboral ..... 187

XI. Labour Administration

*María Amparo García Rubio  
Luis Enrique Nores Torres  
José María Goerlich Peset*

XII. El proceso laboral ..... 195

XII. Labor procedural law

*Juan Pablo Parra Gutiérrez  
Ignacio Moreno Lucenilla  
Alba Pérez Canet  
Sergio Peña Durán  
Álvaro Navarro Cuéllar*

XIII. Seguridad y salud en el trabajo ..... 209

XIII. Health and Safety at work

*José Luis Goñi Sein  
Manuel González Labrada  
Margarita Apilluelo Martín  
Elisa Sierra Hernáiz*

## CASOS PRÁCTICOS

Negociación Colectiva ..... 219

¿Cómo impugnar un Convenio Colectivo sectorial estatal en caso de falta de legitimación de las patronales firmantes?

*Marta Domínguez Royo  
Pablo de la Morena Corrales  
David Martínez Saldaña*

Seguridad Social .....	229
La prestación por nacimiento y cuidado de menor, fruto de la reforma introducida por el Real Decreto-Ley 6/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes para garantía de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el empleo y la ocupación	
<i>Cristina Aragón Gómez</i>	
Prevención de Riesgos Laborales .....	241
Seguridad y Salud en obras de construcción	
<i>Juan Pablo Parra Gutiérrez</i>	
Normas de Publicación .....	249
<i>Thomson Reuters ProView. Guía de uso</i>	

# REVISTA JURÍDICA DE CATALUNYA

2019

1

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

ACADEMIA DE JURISPRUDÈNCIA I  
LEGISLACIÓ DE CATALUNYA

JURISPRUDÈNCIA

THOMSON REUTERS  
**ARANZADI**

# SUMARIO

Pgs.

**JURISPRUDENCIA CIVIL, ordenada por Jordi Seguí Puntas, José María Ribelles Arellano, Fernando Utrillas Carbonell, Juan F. Garnica Martín**

## Audiencias Provinciales de Catalunya

I. DERECHOS FUNDAMENTALES .....	7
1. Honor vs. Libertad de expresión .....	7
2. Derecho a la imagen. Valoración del perjuicio .....	11
II. Obligaciones y contratos .....	13
3. Compraventa inmobiliaria. Escrituración .....	13
4. Arrendamiento de vivienda. Simulación absoluta .....	15
5. Escritura de préstamo. Falta de capacidad de la otorgante .....	19
6. Prescripción de la acción. Inicio del cómputo .....	24
7. Acciones del subcontratista. Concurso del contratista y del promotor .....	27
8. Donación entre miembros de pareja estable .....	31
9. Agencia mercantil. Nulidad cláusula <i>clam back</i> .....	35
10. Agencia inmobiliaria. Responsabilidad contractual .....	38
11. Agente deportivo. Resolución unilateral .....	41
12. Seguro de vida. Preexistencia del siniestro .....	47
III. Arrendamientos .....	54
13. Nulidad por simulación .....	54
14. Subrogación del arrendador. Adquirente de buena fe .....	58
15. Obras de mejora del arrendador. Daños indemnizables .....	61
16. Renta y cantidades análogas .....	66
17. Resolución por necesidad. Requerimiento previo .....	72
18. Extinción del plazo. Prórroga. Notificación .....	75
IV. Responsabilidad extracontractual .....	76
19. Responsabilidad derivada de la circulación. Prescripción de la acción .....	76
V. Derechos reales .....	81
20. Comunidad hereditaria y comunidad ordinaria indivisa .....	81
21. Morosidad y derecho al voto .....	85
22. Relaciones de vecindad. Paso del agua .....	89
23. Servidumbres de desagüe, luces y vistas .....	92
24. Uso de vivienda común. Gastos .....	95
25. Calificación registral. Cesión de crédito hipotecario .....	100

	Pgs.
VI. Sucesiones .....	103
26. Sustitución fideicomisaria y adopción intrafamiliar .....	103
27. Cuarta viudal. Prescripción .....	115
VII. Propiedad industrial e intelectual y competencia desleal .....	123
28. Acción de infracción de marcas .....	123
29. Acción de nulidad de patente europea .....	129
30. Actos de obstaculización del art. 4 .....	136
VIII. Derecho de sociedades .....	140
31. Acción de separación de administrador social .....	140
32. Impugnación acuerdos por defecto de constitución .....	144
33. Ampliación de capital con aportación de fincas .....	147
34. Acción individual de responsabilidad por cierre de hecho .....	151
IX. Derecho concursal .....	155
35. Declaración de concurso con un acreedor .....	155
36. Separación de administradores concursales .....	157
37. Retribución del administrador concursal en concurso consecutivo .....	159
38. Acción de reintegración de pago de una deuda .....	162
X. Derecho procesal .....	167
39. Acciones colectivas de nulidad de condiciones generales de cantidades .....	167
40. Legitimación pasiva en supuesto de grupo societario .....	167
41. Procedimiento de jurisdicción voluntaria .....	168
42. Juicio verbal de desahucio por precario. Demanda contra «ignorados ocupantes» .....	170
43. Juicio verbal de desahucio por precario. Personas especialmente protegidas .....	173

**JURISPRUDENCIA PENAL**, ordenada por **Juan Córdoba Roda, Montserrat Comas D'Argemir, José Grau Gassó**

**Audiencias Provinciales de Catalunya**

I. Preterintencionalidad en el delito de lesiones .....	175
II. Delito de coacciones .....	176
III. Identificación del acusado por el reconocimiento de voz .....	177
IV. Suspensión de la pena y cancelación de antecedentes penales .....	178
V. Pena cuando la continuidad delictiva no es declarada en sentencia .....	179
VI. Recurso de apelación y valoración de la prueba .....	181
VII. Manifestaciones espontáneas del detenido a la policía .....	182
VIII. Error en la apreciación de la prueba .....	183
IX. Tipo agravado por abuso de relaciones personales .....	184
X. Voluntad impugnativa tácita .....	185
XI. Efecto devolutivo del recurso de apelación .....	185
XII. Derecho a la intimidad .....	186
XIII. Delito leve de amenazas .....	187
XIV. Autoría del delito de falsedad .....	187
XV. Circunstancia atenuante de dilaciones indebidas .....	188
XVI. Personas civilmente responsables .....	188
XVII. Manifestaciones policiales y su valor probatorio .....	189

**JURISPRUDENCIA CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA, ordenada por  
María Luisa Pérez Borrat****Tribunal Superior de Justicia de Catalunya**

I. Colegios profesionales .....	191
1. Entrega del censo electoral: requisitos .....	191
II. Contratación pública .....	193
2. Incumplimiento culpable: efectos .....	193
III. Expropiación forzosa .....	195
3. Cálculo del valor de venta .....	195
IV. Extranjería .....	197
4. Expulsión por condena penal .....	197
V. Farmacias .....	198
5. Prohibición de participación .....	198
VI. Responsabilidad patrimonial .....	199
6. Administración local: acera defectuosa .....	199
7. Retraso en concesión de plaza en residencia pública .....	200
VII. Tributos .....	204
8. IAE: actividad de venta de inmuebles .....	204
9. IRPF: incapacidad declarada judicialmente .....	207
10. IRPF: rendimientos de actividades económicas .....	208
11. IS: deducciones por donación .....	213
12. ISD: reducciones para explotaciones agrarias .....	215
13. ITP: servicio público de residencias de estudiantes .....	216
14. IVA: repercusión en escritura pública .....	219
VIII. Urbanismo .....	221
15. Límites a la potestad de planeamiento .....	221

**JURISPRUDENCIA LABORAL, ordenada por M. Elena Torres Cambra****Tribunal Superior de Justicia de Catalunya**

I. Desistimiento del actor: improcedente .....	225
II. Despido: denegación de ejecución .....	226
III. S. P. de Empleo Estatal: domicilio habitual .....	227
IV. Recargo de prestaciones: reintegro .....	228
V. Recurso de suplicación: estimación .....	229
VI. Extinción de contrato: improcedente .....	231
VII. TRADE: requisitos .....	232
VIII. Sucesión de contratas: inexistencia .....	233
IX. S. P. de Empleo Estatal: extinción del subsidio .....	234
X. Despido: no abandono del puesto de trabajo .....	235

**JURISPRUDENCIA DE FAMILIA, ordenada por José Antonio García González****Audiencias Provinciales de Catalunya**

I.	Derecho de la persona .....	237
1.	Incapacitación judicial y aplicación de la convención de Nueva York .....	237
2.	Autorización de venta de bienes del discapacitado .....	238
II.	Hijos .....	239
3.	Gestación subrogada .....	239
4.	Plan de parentalidad .....	247
5.	Régimen de relaciones con niños pequeños .....	247
6.	Menor transexual y cambio de nombre .....	248
7.	Ausencia de relación y régimen de relaciones .....	249
III.	Vivienda familiar .....	250
8.	Solicitud de prórroga del uso de la vivienda familiar .....	250
9.	Uso de la vivienda y guarda compartida .....	251
10.	Uso de la vivienda y alimentos .....	252
11.	Venta de vivienda familiar con uso atribuido .....	252
IV.	Alimentos y cargas .....	256
12.	Concurso de acreedores del alimentante .....	256
13.	Modificación y extinción de los alimentos de los hijos mayores .....	259
14.	Extinción de la pensión de alimentos .....	259
15.	Extinción retroactiva de la pensión .....	260
16.	Ordenador personal del hijo .....	261
17.	Gastos universitarios .....	262
V.	Compensación económica por razón del trabajo .....	263
18.	Cuantificación de la compensación .....	263
VI.	Prestación compensatoria .....	263
19.	Prestación compensatoria y antecedentes laborales .....	263
20.	Circunstancias anteriores al matrimonio .....	264
21.	La mera relación sentimental no extingue la prestación compensatoria .....	264
VII.	Régimen económico matrimonial .....	266
22.	Declaración de ganancialidad en escritura .....	266
VIII.	Unión estable de pareja .....	268
23.	No acreditación de <i>animus donandi</i> .....	268
IX.	Derecho procesal .....	269
24.	Competencia del juzgado y división de cosa común .....	269
25.	Competencia del juzgado de violencia contra la mujer .....	272
26.	Competencia internacional de la jurisdicción española .....	273
27.	No realización de informe psicosocial acordado .....	275
28.	Incomparecencia al acto de la vista .....	276
29.	Costas del proceso de jurisdicción voluntaria .....	276
X.	Ejecución forzosa de derecho de familia .....	278
30.	Ejecución del incumplimiento del régimen de visitas .....	278
31.	Ejecución de las visitas seguimiento por un coordinador parental .....	280
32.	Ejecución de alimentos y abuso de derecho .....	283

CÁNDIDO PAZ-ARES

---

**IDENTIDAD Y DIFERENCIA  
DEL CONSEJERO DOMINICAL**



CÁNDIDO PAZ-ARES

*Catedrático de Derecho Mercantil*

*Universidad Autónoma de Madrid*

---

**IDENTIDAD Y DIFERENCIA  
DEL CONSEJERO DOMINICAL**



CENTRO DE ESTUDIOS

# ÍNDICE

PREFACIO .....	13
1. PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO .....	15
1.1. Concepto funcional de dominicalidad .....	16
1.2. Relevancia normativa de la dominicalidad.....	20
1.3. Dominicalidad y facticidad.....	22
1.4. Sistema de la exposición.....	26
2. DOMINICALIDAD Y PRIORIDAD DEL DEBER DE INDEPENDENCIA.....	29
2.1. La independencia como derivación del manda- to colectivo .....	30
2.2. Valor expresivo del deber de independencia....	36
2.3. Valor regulativo del deber de independencia....	40
2.4. Independencia subjetiva e independencia obje- tiva .....	52
3. RACIONALIZACIÓN DE LA DOMINICALIDAD: EL MANDATO NATURAL .....	55
3.1. Razón práctica y necesidad de interacción .....	56
3.2. Razón jurídica y preservación de la autonomía.	66

3.3.	El mandato natural como solución de equilibrio: referencia al debate doctrinal .....	74
4.	<b>CONSISTENCIA ENTRE MANDATO NATURAL Y GOBIERNO CORPORATIVO .....</b>	91
4.1.	Dialéctica consejero independiente <i>vs.</i> consejero dominical.....	92
4.2.	Función de supervisión de los titulares de bloques.....	96
4.3.	Función de intermediación y composición de intereses .....	100
4.4.	Normalización del régimen jurídico de la conversación privada: remisión.....	105
5.	<b>INSTRUCCIONES INDICATIVAS DEL DOMINUS: TRANSPARENCIA Y NO INTERFERENCIA .....</b>	109
5.1.	Transparencia de la condición de consejero dominical .....	110
5.2.	Protección frente a interferencias indebidas ....	112
5.3.	¿Improcedencia de las retribuciones del <i>dominus</i> ?.....	124
6.	<b>EXTENSIÓN AL CONSEJERO DOMINICAL DE LOS CONFLICTOS DE INTERÉS DEL DOMINUS.</b>	129
6.1.	El problema de la tasa legal de las personas vinculadas .....	132
6.2.	El expediente del conflicto indirecto .....	137
6.3.	El expediente del conflicto por cuenta ajena ....	140
6.4.	Referencia a la cuestión del doble conflicto .....	151

7.	FLUJO DE INFORMACIÓN CONFIDENCIAL DEL CONSEJERO DOMINICAL AL <i>DOMINUS</i> .....	153
7.1.	Exigencias derivadas de las funciones de gobernanza.....	156
7.2.	La llamada excepción de utilidad operativa y la cuestión de la normalidad.....	159
7.3.	La prueba práctica del nueve: el caso de los grupos de sociedades .....	170
7.4.	Referencia a los deberes de información del consejero dominical frente a la sociedad en relación con su <i>dominus</i> .....	175
8.	RESPONSABILIDAD DEL <i>DOMINUS</i> POR ACTOS DEL CONSEJERO DOMINICAL .....	179
8.1.	Responsabilidad civil por hecho ajeno .....	179
8.2.	La doctrina de los administradores de hecho....	186
8.3.	La inducción como modalidad de participación en el hecho lesivo .....	191
8.4.	Referencia a la solidaridad y el regreso .....	199
9.	CONSIDERACIÓN FINAL: ¿DOMINICALES INDEPENDIENTES? .....	203
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	211

# PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL

Asociación de Profesores de Derecho Civil

**tecnos**

**L**a Asociación de Profesores de Derecho Civil lleva trabajando en una Propuesta de nuevo Código Civil desde el mes de septiembre de 2014. En su redacción han participado más de ochenta profesores de las Universidades públicas de nuestro país.

Consta de más de dos mil artículos, sistematizados en un Título Preliminar y seis Libros, dedicados respectivamente a las normas jurídicas, su aplicación y eficacia, a las personas, la familia, los bienes, los modos de adquirir la propiedad, las obligaciones y los contratos, la prescripción y la caducidad.

Constituye un testimonio del estado de la cuestión en las diversas instituciones y materias que integran el núcleo central de nuestro Derecho Civil.

Responde a la ambición de promover una segunda codificación civil en la que participen todos los juristas que aspiren a contar con un nuevo Código que responda a las necesidades y a los valores actuales de la sociedad española.

ISBN: 978-84-309-7439-9



9 788430 974399

**tec***nos*

1216189  
[www.tecnos.es](http://www.tecnos.es)

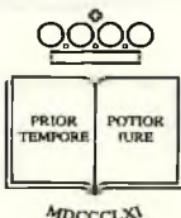
ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL

PROPUESTA DE CÓDIGO CIVIL



Antonio Martínez  
Lafuente

*Reserva de ley en materia  
tributaria y sancionadora*



Cuadernos  
De Derecho Registral

---

**Antonio Martínez Lafuente**, Licenciado en Derecho con Premio Extraordinario por la Universidad de Valencia, Abogado del Estado, Doctor en Derecho y Profesor Titular de Derecho financiero y Tributario. Autor de diversas monografías sobre la disciplina e impulsor de los estudios sobre Derecho europeo a través de la dirección de la Revista “Noticias de la Unión Europea” (1985 - 2012); es Vicepresidente Primero de la Sección de Derecho Financiero y Tributario de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, fue galardonado con la Encomienda de Número de la Orden de Isabel la Católica y con la Gran Cruz de San Raimundo de Peñafort.

• • •

Aun cuando los conceptos de tributo y de sanción hace años que fueron diferenciados por la doctrina y por la jurisprudencia; ello no obstante la presentación conjunta de los estudios del autor, elaborados en el seno de la Sección de Derecho Financiero y Tributario de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de España, obedece a la presencia con especial vigor en ambos del principio de Reserva de Ley, ocupando el reglamento una posición secundaria o a veces inexistente.

Ello ha dado lugar a un importante cuerpo de doctrina tanto del Tribunal Constitucional como del Tribunal Supremo, precisando el alcance de la reserva de ley en relación con cada uno de los elementos del tributo y de la sanción, con mención de aquellos supuestos en que por exceder el reglamento de su ámbito de actuación se incide en nulidad de pleno derecho.

ISBN 978-84-92884-79-7



## ÍNDICE

PRESENTACIÓN por José María Lago Montero .....	9
I. “Precisiones Jurisprudenciales sobre los reglamentos tributarios y la reserva de ley”.....	17
II. “Reserva de ley tributaria y Derecho sancionador” .....	115

Los estudios que en la presente obra se publican fueron redactados en el seno de la Sección de Derecho Financiero y Tributario de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de España; además el primero de ellos aparecerá en el Libro Homenaje a D. Manuel Goded, gozando para ello del beneplácito del editor.