

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 Américo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

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

AÑO LVIII • Núm. 73 (3ª Época) • ENERO DE 2020

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

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

IV. NORMAS

B.O.E

Jefatura del Estado.

Presidencia del Gobierno.

Consejo General del Poder judicial.

Ministerio de Justicia.

Banco de España.

Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad.

Ministerio de Política Territorial y Función Pública.

Ministerio de Hacienda.

Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social.

Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.

Ministerio para la Transición Ecológica.

Tribunal Constitucional.

Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática.

CC.AA

Andalucía

Aragón

Principado de Asturias

Baleares

Canarias

Cantabria

Cataluña

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. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

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

1.5 Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

3. No publicadas en el B.O.E

3.1. Auditores. *(Por José Ángel García Valdecasas Butrón)*

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

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

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

3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

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

- **TRIBUNAL CALIFICADOR DE LAS OPOSICIONES A REGISTROS, RED.** Orden JUS/1288/2019, de 23 de diciembre, por la que se nombran los miembros del Tribunal Calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 25 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/03/pdfs/BOE-A-2020-58.pdf>

- **S.T.C. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA.** Exclusión como postor en la subasta del marido de la ejecutada, recurrente en amparo, porque en razón de dicho vínculo no resultaba tercero en el proceso de ejecución, sin hacer mención expresa de precepto alguno de la LEC que apoyara tal conclusión o razonamiento que la explicara. Sala Segunda. Sentencia 148/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 1000-2018. Promovido por doña Ana Guzmán Ayuso respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Burgos en procedimiento de ejecución de títulos judiciales. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (resolución fundada en Derecho): exclusión como postor del marido de la ejecutada fundada en la apodíctica negación de su condición de tercero en el proceso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-166.pdf>

- **REAL DECRETO 2/2020**, de 12 de enero, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/13/pdfs/BOE-A-2020-410.pdf>

- **REAL DECRETO 3/2020**, de 12 de enero, sobre las Vicepresidencias del Gobierno.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/13/pdfs/BOE-A-2020-411.pdf>

- **REAL DECRETO 4/2020**, de 12 de enero, por el que se nombra Vicepresidenta Primera del Gobierno a doña María del Carmen Calvo Poyato.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/13/pdfs/BOE-A-2020-412.pdf>

- **REAL DECRETO 5/2020**, de 12 de enero, por el que se nombra Vicepresidente Segundo del Gobierno a don Pablo Iglesias Turrión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/13/pdfs/BOE-A-2020-413.pdf>

- **REAL DECRETO 6/2020**, de 12 de enero, por el que se nombra Vicepresidenta Tercera del Gobierno a doña Nadia María Calviño Santamaría.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/13/pdfs/BOE-A-2020-414.pdf>

- **REAL DECRETO 7/2020**, de 12 de enero, por el que se nombra Vicepresidenta Cuarta del Gobierno a doña Teresa Ribera Rodríguez.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/13/pdfs/BOE-A-2020-415.pdf>

- **REAL DECRETO 8/2020**, de 12 de enero, por el que se nombran Ministros del Gobierno.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/13/pdfs/BOE-A-2020-416.pdf>

- **LEY FORAL 29/2019**, de 23 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/14/pdfs/BOE-A-2020-450.pdf>

- **LEY FORAL 30/2019**, de 23 de diciembre, de modificación parcial del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/14/pdfs/BOE-A-2020-451.pdf>

- **LEY FORAL 31/2019**, de 23 de diciembre, de modificación parcial de la Ley Foral del Impuesto sobre el Patrimonio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/14/pdfs/BOE-A-2020-452.pdf>

- **SEGURIDAD SOCIAL. PENSIONES.** Real decreto-ley 1/2020, de 14 de enero, por el que se establece la revalorización y mantenimiento de las pensiones y prestaciones públicas del sistema de Seguridad Social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/15/pdfs/BOE-A-2020-501.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 14 de enero de 2020, de la Agencia Tributaria de Andalucía, por la que se da publicidad al convenio suscrito entre la Agencia Tributaria de Andalucía y los Registradores de la Propiedad, por el que se determinan las condiciones de delegación de determinadas funciones y competencias en materia de aplicación de los tributos y revisión en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

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

- S.T.S 4137/2019.- 16-12-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- NOTARIOS. RESPONSABILIDAD

CIVIL. REQUISITOS PARA SU EXIGENCIA. NORMAS QUE LA REGULAN. Fe de conocimiento o de identidad de los comparecientes. Inobservancia de la diligencia debida por el notario. D.I.F. falsificado: "es el notario el titular de la fe pública y no el oficial de la notaría, por lo que deviene irrelevante que se hubiera presentado, con la documentación requerida para preparar la escritura de compraventa, el D.N.I. original falso y que fuera escaneado por los empleados del demandado", pues en el momento del otorgamiento de la escritura cuando el notario debe identificar a los comparecientes. La identificación debe hacerse no mediante una fotocopia, sino por el original o, en su caso, el notario debió acudir a los otros medios supletorios del art. 23 de la Ley del Notariado. La identificación exige comprobación con fotografía y firma, y no lo es el del documento del número de la Seguridad Social, que tampoco tiene fuerza normativa para ello. Falta de la diligencia debida por el notario autorizante.

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

- S.T.S 4142/2019.- 19-12-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **NOTARIOS. RESPONSABILIDAD CIVIL. NORMAS QUE LA REGULAN.** Requisitos que determinan su exigencia. Tal responsabilidad no se construye como responsabilidad objetiva, "que discurren al margen de la concurrencia del elemento subjetivo de la culpa en la génesis del daño". Fe de conocimiento o de identidad de los comparecientes: su trascendencia y diligencia exigible al respecto. Suplantación de personalidad. Identidad mediante D.N.I. falsificado: "juicio de identidad por medio de los originales de los D.N.I. de los comparecientes, con escrupulosa observancia de lo dispuesto en el art. 23 c) LN, sin que exista prueba alguna de que el documento falsificado constituyese una alteración burda fácilmente detectable por tercero y, por ende, por el notario". Ausencia de responsabilidad.

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

- Supresión denominación "DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO", que pasa a denominarse "DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA"

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/29/pdfs/BOE-A-2020-1246.pdf>

- **REAL DECRETO** 158/2020, de 29 de enero, por el que se dispone el cese de don Manuel-Jesús Dolz Lago como Secretario de Estado de Justicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/30/pdfs/BOE-A-2020-1348.pdf>

- **REAL DECRETO** 159/2020, de 29 de enero, por el que se dispone el cese de don Pedro José Garrido Chamorro como Director General de los Registros y del Notariado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/30/pdfs/BOE-A-2020-1349.pdf>

- **REAL DECRETO** 160/2020, de 29 de enero, por el que se nombra Secretario de Estado de Justicia a don Pablo Zapatero Miguel.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/30/pdfs/BOE-A-2020-1350.pdf>

- **REAL DECRETO** 161/2020, de 29 de enero, por el que se nombra Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública a doña Sofía Puente Santiago.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/30/pdfs/BOE-A-2020-1351.pdf>

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

1.- **CONCURSO DE ACREEDORES. MEDIADOR CONCURSAL EN PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE PAGOS INSTADO POR PERSONA FÍSICA.**

2.- **INCAPACIDAD. PUBLICIDAD FORMAL. SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y LIMITACIONES Y FACULTADES DEL TITULAR REGISTRAL, SIENDO UNO DE ELLOS INCAPACITADO.**

3.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INCOHACIÓN DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA CONTRA EL TITULAR DE SOLA UNA CUOTA DE FINCA. ¿CABE DICHA NOTACIÓN SIN CITAR A LOS DEMÁS COMUNEROS O SIN QUE HAYAN SIDO PARTE EN EL PROCEDIMIENTO?.**

4.- **PUBLICIDAD FORMAL. SOLICITUD HECHA POR UN PERIODISTA. PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.**



[Casos prácticos primera quincena enero Madrid.pdf](#)

1.- **HIPOTECA SINDICADA POR TRAMOS. VENCIMIENTOS DIFERENTES. RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. EJECUCIÓN.**

2.- **BIENES PRIVATIVO POR CONFESIÓN.-VENTA POSTERIOR DE UN BIEN INSCRITO DE ESA MANERA. MODO DE ACREDITAR QUE EL CÓNYUGE CONFESANTE ESTÁ VIVO.**

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

1.- **HERENCIA. COMISARIO FORAL. DISTRIBUCIÓN DESIGUAL EN LA PARTICIÓN HABIENDO UN HIJO MENOR DE EDAD. CONFLICTO DE INTERESES.**

2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL. ESTATUTOS** en los que el promotor se reserva la modificación de descripción de las fincas incluidas las cuotas, encontrándose presentadas al Diario las ventas de aquellas. PODER. JUICIO en virtud del cual el notario autorizante considera suficiente las facultades para tal modificación.

3.- **LEY DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS. EMPLEADO DE LA ENTIDAD PRESTAMISTA. CLÁUSULA QUE EXCLUYE EN TAL SUPUESTO LA APLICACIÓN DE LA LEY.**

4.- **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE. NOTIFICACIONES A COLINDANTES EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 DE LA LEY HIPOTECARIA.**

5.- **PROPIEDAD HORIZONTAL. SUBCOMUNIDADES DE PORTALES QUE NO CONSTAN INSCRITAS. ININSCRIBIBILIDAD DE ACUERDOS POR PARTE DE LAS MISMAS** no constando, además las cuotas de los elementos de las pretendidas comunidades.

IV. NORMAS

B.O.E

Jefatura del Estado.

- **REAL DECRETO** 1/2020, de 7 de enero, por el que se nombra Presidente del Gobierno a don Pedro Sánchez Pérez-Castejón.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/08/pdfs/BOE-A-2020-231.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 1/2020, de 14 de enero, por el que se establece la revalorización y mantenimiento de las pensiones y prestaciones públicas del sistema de Seguridad Social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/15/pdfs/BOE-A-2020-501.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 2/2020, de 21 de enero de 2020, por el que se aprueban medidas urgentes en materia de retribuciones en el ámbito del sector público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/22/pdfs/BOE-A-2020-909.pdf>

Presidencia del Gobierno.

- **REAL DECRETO** 2/2020, de 12 de enero, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/13/pdfs/BOE-A-2020-410.pdf>

- **REAL DECRETO** 3/2020, de 12 de enero, sobre las Vicepresidencias del Gobierno.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/13/pdfs/BOE-A-2020-411.pdf>

- **REAL DECRETO** 4/2020, de 12 de enero, por el que se nombra Vicepresidenta Primera del Gobierno a doña María del Carmen Calvo Poyato.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/13/pdfs/BOE-A-2020-412.pdf>

- **REAL DECRETO** 5/2020, de 12 de enero, por el que se nombra Vicepresidente Segundo del Gobierno a don Pablo Iglesias Turrión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/13/pdfs/BOE-A-2020-413.pdf>

- **REAL DECRETO** 6/2020, de 12 de enero, por el que se nombra Vicepresidenta Tercera del Gobierno a doña Nadia María Calviño Santamaría.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/13/pdfs/BOE-A-2020-414.pdf>

- **REAL DECRETO** 7/2020, de 12 de enero, por el que se nombra Vicepresidenta Cuarta del Gobierno a doña Teresa Ribera Rodríguez.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/13/pdfs/BOE-A-2020-415.pdf>

- **REAL DECRETO** 8/2020, de 12 de enero, por el que se nombran Ministros del Gobierno.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/13/pdfs/BOE-A-2020-416.pdf>

- **REAL DECRETO** 136/2020, de 27 de enero, por el que se reestructura la Presidencia del Gobierno.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/28/pdfs/BOE-A-2020-1200.pdf>

Consejo General del Poder judicial.

- **REAL DECRETO** 744/2019, de 20 de diciembre, por el que se nombra Magistrados a los aspirantes que han superado el concurso, entre juristas de reconocida competencia, convocado por acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial de 5 de abril de 2018, con asignación de los correspondientes destinos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/07/pdfs/BOE-A-2020-176.pdf>

- **REAL DECRETO** 745/2019, de 20 de diciembre, por el que se nombra Magistrados a los aspirantes que han superado el concurso entre juristas de reconocida competencia, convocado por acuerdo de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial de 5 de abril de 2018, con asignación de los correspondientes destinos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/07/pdfs/BOE-A-2020-177.pdf>

- **ACUERDO** de 18 de diciembre de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se convoca concurso para la provisión de cargos judiciales entre miembros de la Carrera Judicial, con categoría de Juez.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/10/pdfs/BOE-A-2020-355.pdf>

- **ACUERDO** de 18 de diciembre de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se convoca concurso para la provisión de cargos judiciales entre miembros de la Carrera Judicial, con categoría de Magistrado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/10/pdfs/BOE-A-2020-356.pdf>

- **ACUERDO** de 18 de diciembre de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se promociona a la categoría de Magistrado a los Jueces a quien corresponde por turno de antigüedad y se anuncia concurso para cobertura de vacantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/10/pdfs/BOE-A-2020-357.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL ACUERDO** de 18 de diciembre de 2019, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se convoca concurso para la provisión de cargos judiciales entre miembros de la Carrera Judicial, con categoría de Magistrado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/15/pdfs/BOE-A-2020-570.pdf>

Ministerio de Justicia.

- **ORDEN** JUS/1288/2019, de 23 de diciembre, por la que se nombran los miembros del Tribunal Calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 25 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/03/pdfs/BOE-A-2020-58.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 19 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Jesús Garbayo Blanch, registrador mercantil y de bienes muebles de Girona I.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/07/pdfs/BOE-A-2020-181.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 23 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario de Valencia don José Manuel Valiente Fábrega.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/07/pdfs/BOE-A-2020-182.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 7 de enero de 2020, de la Secretaría de Estado de Justicia, por la que se publica el Convenio con la Generalitat Valenciana, para la realización de las pruebas de acceso a la profesión de Abogado y Procurador en la lengua cooficial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/15/pdfs/BOE-A-2020-595.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 2 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila, con efectos de 1 de enero de 2020, a don José Ramón Fraguas Solé, registrador de la propiedad de Madrid n.º 14.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/16/pdfs/BOE-A-2020-622.pdf>

- **REAL DECRETO** 76/2020, de 17 de enero, por el que se dispone el cese de Fiscales de la Secretaría Técnica, la Unidad de Apoyo y de Fiscales adscritos a los Fiscales de Sala integrados en la Fiscalía General del Estado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/18/pdfs/BOE-A-2020-735.pdf>

- **REAL DECRETO** 78/2020, de 17 de enero, por el que se nombra Directora del Gabinete del Ministro de Justicia a doña Amaya Arnáiz Serrano.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/18/pdfs/BOE-A-2020-736.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 8 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se nombra Notario Archivero de Protocolos del Distrito Notarial de Toro, perteneciente al Ilustre Colegio Notarial de Castilla y León, al Notario de dicha localidad, don José Gascañana Villaseñor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/21/pdfs/BOE-A-2020-852.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 14 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se dispone la jubilación del notario de Badalona don Ramón José Vázquez García.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/21/pdfs/BOE-A-2020-853.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 15 de enero de 2020, de la Secretaría de Estado de Justicia, por la que se publica el Convenio entre el Centro de Estudios Jurídicos y el Centro de Estudios Jurídicos y Formación Especializada de la Generalitat de Catalunya, en materia de formación de Fiscales y Letrados de la Administración de Justicia que presten sus servicios en Cataluña.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/23/pdfs/BOE-A-2020-1040.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 16 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el cambio de logos en el modelo de contrato de arrendamiento o de bienes muebles, letras de identificación R-DLI, para ser utilizado por la entidad DL Ibérica Equiprent, SAU.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/30/pdfs/BOE-A-2020-1428.pdf>

- **REAL DECRETO** 158/2020, de 29 de enero, por el que se dispone el cese de don Manuel-Jesús Dolz Lago como Secretario de Estado de Justicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/30/pdfs/BOE-A-2020-1348.pdf>

- **REAL DECRETO** 159/2020, de 29 de enero, por el que se dispone el cese de don Pedro José Garrido Chamorro como Director General de los Registros y del Notariado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/30/pdfs/BOE-A-2020-1349.pdf>

- **REAL DECRETO** 160/2020, de 29 de enero, por el que se nombra Secretario de Estado de Justicia a don Pablo Zapatero Miguel.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/30/pdfs/BOE-A-2020-1350.pdf>

- **REAL DECRETO** 161/2020, de 29 de enero, por el que se nombra Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública a doña Sofía Puente Santiago.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/30/pdfs/BOE-A-2020-1351.pdf>

Banco de España.

- **RESOLUCIÓN** de 2 de enero de 2020, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/03/pdfs/BOE-A-2020-84.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 2 de enero de 2020, 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/2020/01/10/pdfs/BOE-A-2020-386.pdf>

Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

- **RESOLUCIÓN** de 9 de enero de 2020, de la Presidencia del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, por la que se crea el sello electrónico cualificado de la entidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1064.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 9 de enero de 2020, de la Presidencia del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, por la que se crea y regula la sede electrónica y el registro electrónico de la entidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1065.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 163/2019, de 16 de diciembre de 2019. Recurso de amparo 5536-2012. Promovido por don José Nicolás de la Cruz Martínez respecto de las resoluciones dictadas por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1107.pdf>

Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad.

- **REAL DECRETO** 734/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifican directrices básicas de planificación de protección civil y planes estatales de protección civil para la mejora de la atención a las personas con discapacidad y a

otros colectivos en situación de especial vulnerabilidad ante emergencias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/03/pdfs/BOE-A-2020-46.pdf>

- **ORDEN** PCI/1283/2019, de 27 de diciembre, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 20 de diciembre de 2019, por el que se modifican directrices básicas de planificación de protección civil y planes estatales de protección civil para la mejora de la atención a las personas con discapacidad y a otros colectivos en situación de especial vulnerabilidad ante emergencias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/03/pdfs/BOE-A-2020-47.pdf>

Ministerio de Política Territorial y Función Pública.

- **ORDEN** TFP/2/2020, de 8 de enero, por la que se determina la fecha a partir de la cual será efectiva la obligación de relacionarse a través de medios electrónicos con la Oficina de Conflictos de Intereses en los procedimientos previstos en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 1208/2018, de 28 de septiembre; y por la que se aprueban los modelos de declaraciones, comunicaciones y documentos electrónicos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/10/pdfs/BOE-A-2020-345.pdf>

- **REAL DECRETO** 10/2020, de 14 de enero, por el que se crean Subsecretarías en los departamentos ministeriales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/15/pdfs/BOE-A-2020-502.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 12 de diciembre de 2019, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Conflictos de la Comisión Bilateral Generalitat-Estado en relación con 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/17/pdfs/BOE-A-2020-716.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 12 de diciembre de 2019, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Conflictos de la Comisión Bilateral Generalitat-Estado en relación con la Ley de Cataluña 3/2019, de 3 de junio, de los espacios agrarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/17/pdfs/BOE-A-2020-717.pdf>

- **REAL DECRETO** 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/29/pdfs/BOE-A-2020-1246.pdf>

Ministerio de Hacienda.

- **RESOLUCIÓN** de 15 de enero de 2020, 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/2020/01/17/pdfs/BOE-A-2020-709.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 15 de enero de 2020, 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/2020/01/17/pdfs/BOE-A-2020-710.pdf>

- **ORDEN** HAC/20/2020, de 20 de enero, por la que se dictan las normas para la elaboración de los Presupuestos Generales del Estado para 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/21/pdfs/BOE-A-2020-848.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN** HAC/1273/2019, de 16 de diciembre, por la que se aprueban los precios medios de venta aplicables en la gestión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/27/pdfs/BOE-A-2020-1159.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 21 de enero de 2020, de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se aprueban las directrices generales del Plan Anual de Control Tributario y Aduanero de 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/28/pdfs/BOE-A-2020-1201.pdf>

Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social.

- **RESOLUCIÓN** de 8 de enero de 2020, de la Dirección General de Ordenación de la Seguridad Social, por la que se modifica la de 2 de agosto de 2019, por la que se establecen los términos para la aplicación a las mutuas colaboradoras con la Seguridad Social de los coeficientes para la gestión de la prestación económica de incapacidad temporal derivada de contingencias comunes de los trabajadores por cuenta ajena de las empresas asociadas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/21/pdfs/BOE-A-2020-896.pdf>

Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.

- **RESOLUCIÓN** de 17 de enero de 2020, de la Secretaría General Técnica, sobre aplicación del artículo 24.2 de la Ley 25/2014, de 27 de noviembre, de Tratados y otros Acuerdos Internacionales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/22/pdfs/BOE-A-2020-911.pdf>

Ministerio para la Transición Ecológica.

- **RESOLUCIÓN** de 10 de enero de 2020, de la Dirección General de Biodiversidad y Calidad Ambiental, por la que se publica el Programa Nacional de Control de la Contaminación Atmosférica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1063.pdf>

Tribunal Constitucional.

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 135/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 5328-2012. Promovido por don Juan Tomás Quevedo Moreno respecto de las resoluciones dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional y del Tribunal Supremo en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-153.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 136/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 5082-2013. Promovido por don Alejandro Barcia Díaz respecto de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-154.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 137/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 5185-2013. Promovido por don Ramiro Vázquez Cundins respecto de las resoluciones dictadas por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-155.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 138/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 1637-2014. Promovido por don Lucas Felipe Cano Pérez respecto de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-156.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 139/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 2580-2014. Promovido por don John David Heyfron respecto de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-157.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 140/2019, de 25 de noviembre. Recurso de amparo 4136-2014. Promovido por don Tarik Dermaj respecto de la sentencia dictada por un juzgado central de lo contencioso-administrativo en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-158.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 141/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 5285-2014. Promovido por don Juan Garrofe Figuerola respecto de las resoluciones dictadas por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-159.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 142/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 355-2015. Promovido por don Roberto Araíz Benavides respecto de las sentencias dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional y del Tribunal Supremo en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-160.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 143/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 4165-2015. Promovido por don David Michael Heyfron respecto de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-161.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 144/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 5267-2015. Promovido por promovido por don Lukmon Alabi Badmus respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado central de lo contencioso-administrativo en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-162.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 145/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 4809-2016. Promovido por don Ion Dacu respecto de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-163.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 146/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 2436-2017. Promovido por don Unai González del Herrero respecto de la sentencia de la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco que declaró improcedente su despido disciplinario. Vulneración del derecho a la libertad de expresión: despido disciplinario de un trabajador por criticar la gestión empresarial del centro de trabajo en el que prestaba sus servicios (STC 181/2006).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-164.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 147/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 805-2018. Promovido por don Ionut Marin respecto de las resoluciones dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional y del Tribunal Supremo en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-165.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 148/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 1000-2018. Promovido por doña Ana Guzmán Ayuso respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Burgos en procedimiento de ejecución de títulos judiciales. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (resolución fundada en Derecho): exclusión como postor del marido de la ejecutada fundada en la apodíctica negación de su condición de tercero en el proceso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-166.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 149/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 3340-2018. Promovido por don Pablo Giménez San José frente a la sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza que le condenó, en apelación, por un delito contra la integridad moral. Vulneración de los derechos a un proceso con todas las garantías y a la presunción de inocencia: sentencia condenatoria en segunda instancia resultante de una reconsideración de prueba personal, sin respetar las garantías de publicidad, intermediación y contradicción ni dar audiencia al acusado (STC 125/2017).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-167.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 150/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 4183-2018. Promovido por Panadería Confitería La Fama, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de lo social de Cartagena en proceso por despido. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento de la entidad demandada (STC 47/2019). Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-168.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 151/2019, de 25 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 189-2019. Promovido por María Noel Borges Monge respecto de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-169.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 152/2019, de 25 de noviembre de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 2561-2019. Planteada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, respecto del artículo 11.3.1 b), párrafo segundo, 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 de la disposición adicional única de esta última ley. Competencias de protección ambiental y urbanismo: extinción de la

cuestión de inconstitucionalidad que tiene por objeto un precepto legal anulado por la STC 134/2019, de 13 de noviembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-170.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 153/2019, de 25 de noviembre de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 3680-2019. Planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 2 de Zaragoza en relación con diversos preceptos del texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. Principio de capacidad contributiva y prohibición de confiscatoriedad: extinción de la cuestión de inconstitucionalidad que tiene por objeto preceptos legales anulados por la STC 126/2019, de 31 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-171.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 154/2019, de 28 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 1269-2013. Promovido por don Marcos Béjar Ordóñez respecto de las resoluciones dictadas por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-172.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 155/2019, de 28 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 814-2018. Promovido por don Oriol Junqueras i Vies respecto de las resoluciones dictadas por el magistrado instructor y la sala de recursos de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo acordando el mantenimiento de la medida cautelar de prisión provisional comunicada y sin fianza. Supuesta vulneración de los derechos a la libertad ideológica y de expresión, a la participación política, a la defensa, juez predeterminado por la ley e imparcial, a la presunción de inocencia y a la legalidad penal; derecho a la vida privada: inadmisión parcial del recurso de amparo por su carácter prematuro; prisión provisional prorrogada por resolución judicial proporcionada, razonada y fundada en Derecho. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-173.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 156/2019, de 28 de noviembre de 2019. Recurso de amparo 4898-2018. Promovido por doña Inés Arrimadas García y otros treinta y cuatro diputados del grupo parlamentario Ciutadans del Parlamento de Cataluña frente a los acuerdos y resoluciones de la mesa y del presidente de la cámara que permitieron la tramitación de la "Moción subsiguiente a la interpelación al Gobierno sobre la normativa del Parlamento anulada y suspendida por el Tribunal Constitucional". Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas en conexión con el derecho de los ciudadanos a participar en los asuntos públicos a través de sus representantes: STC 115/2019 (admisión a trámite de una iniciativa parlamentaria que reitera los objetivos de la resolución declarada inconstitucional y nula por la STC 259/2015, de 2 de diciembre).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-174.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 157/2019, de 28 de noviembre de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 2908-2019. Planteada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias respecto del artículo 21.2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de patrimonio histórico de Canarias. Competencias sobre procedimiento administrativo y protección del patrimonio histórico: nulidad parcial del precepto legal autonómico que regula la caducidad de los procedimientos de declaración de bienes de interés cultural.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/06/pdfs/BOE-A-2020-175.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 158/2019, de 12 de diciembre de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 5212-2018. Interpuesto por más de cincuenta diputados del grupo parlamentario Popular del Congreso de los Diputados respecto de la Ley de las Cortes de Aragón 8/2018, de 28 de junio, de actualización de los derechos históricos de Aragón. Principios de soberanía nacional y supremacía de la Constitución: nulidad de los preceptos legales autonómicos que hacen de los derechos históricos fundamento del poder autonómico, objeto o finalidad de su ejercicio; interpretación conforme con la Constitución de la declaración de interés general a efectos expropiatorios de los bienes y archivos que integran el patrimonio cultural e histórico del reino de Aragón.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/11/pdfs/BOE-A-2020-404.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 159/2019, de 12 de diciembre de 2019. Recurso de amparo 5336-2018. Promovido por don Juan Antonio Morales Álvarez respecto de los acuerdos de la mesa de la Asamblea de Extremadura que le adjudican la condición de diputado no adscrito y se delimitan las atribuciones y derechos que como tal le corresponden. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas: nulidad de las resoluciones parlamentarias en cuanto niegan por entero el derecho a formular propuestas de pronunciamiento en pleno. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/11/pdfs/BOE-A-2020-405.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 160/2019, de 12 de diciembre de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 5927-2018. Planteada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en relación con el artículo 39.4 de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Madrid, en la redacción dada por el art. 13.3 de la Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. Principio de legalidad sancionadora: nulidad del precepto legal que remite genéricamente a la normativa autonómica, sin definición de los elementos esenciales de la conducta, la determinación de las obligaciones y prohibiciones cuyo incumplimiento constituye infracción leve.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/11/pdfs/BOE-A-2020-406.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 161/2019, de 12 de diciembre de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 878-2019. Interpuesto por más de cincuenta diputados del grupo parlamentario confederal de Unidos Podemos-En Comú y Podem-En Marea, respecto de la Ley de la Asamblea Regional de Murcia 10/2018, de 9 de noviembre, de aceleración de la transformación del modelo económico regional para la generación de empleo estable de calidad. Principios de seguridad jurídica y autonomía local, competencias de protección ambiental: nulidad parcial de los preceptos legales autonómicos que introducen un incentivo de edificabilidad para la renovación hotelera y privan a las normas transitorias de la condición de instrumentos de planeamiento ambiental; interpretación conforme con la Constitución de los preceptos legales autonómicos que pueden incidir sobre la protección del dominio público marítimo-terrestre, afectan a las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y permiten la regularización de actividades carentes de licencia urbanística.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/11/pdfs/BOE-A-2020-407.pdf>

- **PLENO. AUTO** 167/2019, de 10 de diciembre de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 4917-2019. Inadmite a trámite la cuestión de inconstitucionalidad 4917-2019, planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 5 de Las Palmas de Gran Canaria en relación con el artículo 63.9 de la Ley del Parlamento de Canarias 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/11/pdfs/BOE-A-2020-408.pdf>

- **PLENO. AUTO** 168/2019, de 10 de diciembre de 2019. Conflicto negativo de competencia 6351-2019. Inadmite a trámite el conflicto negativo de competencia 6351-2019, planteado por don Enrique Guijarro Punzano en relación con una expropiación agraria realizada en 1979.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/11/pdfs/BOE-A-2020-409.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 162/2019, de 16 de diciembre de 2019. Recurso de amparo 3893-2012. Promovido por don Abdelilah El Fadual El Akil respecto de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1106.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 164/2019, de 16 de diciembre de 2019. Recurso de amparo 5794-2013. Promovido por doña Sandra Verónica Arancibia Torrealba respecto de las resoluciones dictadas por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1108.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 165/2019, de 16 de diciembre de 2019. Recurso de amparo 6236-2013. Promovido por don Ghasoub Al Abrash Ghalyoun respecto de las resoluciones dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1109.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 166/2019, de 16 de diciembre de 2019. Recurso de amparo 6739-2013. Promovido por don Pavel Kulbida y otras cinco personas respecto de las resoluciones dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1110.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 167/2019, de 16 de diciembre de 2019. Recurso de amparo 992-2015. Promovido por don Moutaz Almallah Dabas respecto de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1111.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 168/2019, de 16 de diciembre de 2019. Recurso de amparo 7289-2015. Promovido por don Erwan Michel Kermarrec respecto de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1112.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 169/2019, de 16 de diciembre de 2019. Recurso de amparo 3118-2018. Promovido por doña Fátima Janati Idrissi respecto de las resoluciones dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1113.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 170/2019, de 16 de diciembre de 2019. Recurso de amparo 5497-2018. Promovido por don Víctor García Pérez respecto de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1114.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 171/2019, de 16 de diciembre de 2019. Recurso de amparo 5706-2018. Promovido por don Jerome Badibalowa Kisumbel respecto de las resoluciones dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia; derecho a la tutela judicial efectiva (acceso al recurso): STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio); inadmisión parcial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1115.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 172/2019, de 16 de diciembre de 2019. Recurso de amparo 520-2019. Promovido por doña María Casado Nieto respecto de la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid que le condenó, en apelación, por un delito de prevaricación administrativa. Vulneración de los derechos a un proceso con todas las garantías y a la presunción de inocencia: condena en segunda instancia impuesta como consecuencia de una valoración de los elementos subjetivos del delito llevada a cabo sin las debidas garantías (STC 88/2013).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1116.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 173/2019, de 16 de diciembre de 2019. Recurso de amparo 685-2019. Promovido por don Otman El Hormi respecto de las resoluciones dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1117.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 174/2019, de 16 de diciembre de 2019. Recurso de amparo 1288-2019. Promovido por don Francisco Roca Martínez respecto de las resoluciones dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia: STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1118.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 175/2019, de 16 de diciembre de 2019. Recurso de amparo 1289-2019. Promovido por don José Domingo Noms Ciurana respecto de las resoluciones dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y de la Audiencia Nacional en proceso por responsabilidad de la administración de justicia. Vulneración de los derechos a la igualdad y a la presunción de inocencia; derecho a la tutela judicial efectiva (acceso al recurso): STC 125/2019 (denegación de indemnización resultante de la aplicación del precepto legal anulado por la STC 85/2019, de 19 de junio); inadmisión parcial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1119.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 176/2019, de 18 de diciembre de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 1195-2019. Interpuesto por el Consejo de Gobierno de La Rioja en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de La Rioja 6/2018, de 26 de noviembre, de protección de los animales. Competencias sobre protección de animales: inadmisión del recurso de inconstitucionalidad por falta de legitimación activa de su promotor (STC 233/2006). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1120.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 177/2019, de 18 de diciembre de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 1882-2019. Planteada por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, respecto de la disposición adicional decimotercera de la Ley del Parlamento de Cataluña 5/2012, de 20 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas y de creación del impuesto sobre estancias en establecimientos turísticos. Competencias en materia laboral: nulidad parcial del precepto legal autonómico que establece la edad de jubilación del personal laboral al servicio del Instituto Catalán de la Salud.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1121.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 178/2019, de 18 de diciembre de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 4956-2019. Interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley Foral 23/2018, de 19 de noviembre, de las policías de Navarra. Competencias sobre régimen jurídico de la función pública y seguridad pública: nulidad de los preceptos legales forales relativos a la ejecución conjunta de competencias de policía local por una entidad supramunicipal creada por ley foral, que asignan la consideración de agentes de la autoridad a los auxiliares de policía local y atribuyen a los propios entes locales el ejercicio de la potestad para acordar la excepción de uniformidad de los agentes de la policía local.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1122.pdf>

- **PLENO. AUTO** 180/2019, de 18 de diciembre de 2019. Impugnación de disposiciones autonómicas 6330-2015. Estima el incidente de ejecución de la STC 259/2015, de 2 de diciembre, instado por el Gobierno de la Nación respecto de la Resolución 534/XII del Parlamento de Cataluña, sobre las propuestas para la Cataluña real.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1123.pdf>

- **PLENO. AUTO** 181/2019, de 18 de diciembre de 2019. Impugnación de disposiciones autonómicas 6330-2015. Estima el incidente de ejecución de la STC 259/2015, de 2 de diciembre, instado por el Gobierno de la Nación respecto de la Resolución 546/XII del Parlamento de Cataluña, sobre la orientación política general del Gobierno.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1124.pdf>

- **PLENO. AUTO** 182/2019, de 18 de diciembre de 2019. Impugnación de disposiciones autonómicas 4039-2018. Declara la extinción del incidente de ejecución de la STC 136/2018, de 13 de diciembre, instado por el Gobierno de la Nación respecto de la Resolución 534/XII del Parlamento de Cataluña, sobre las propuestas para la Cataluña real.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1125.pdf>

- **PLENO. AUTO** 183/2019, de 18 de diciembre de 2019. Impugnación de disposiciones autonómicas 4039-2018. Declara la extinción del incidente de ejecución de la STC 136/2018, de 13 de diciembre, instado por el Gobierno de la Nación respecto de la Resolución 546/XII del Parlamento de Cataluña, sobre la orientación política general del Gobierno.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1126.pdf>

- **PLENO. AUTO** 184/2019, de 18 de diciembre de 2019. Impugnación de disposiciones autonómicas 5813-2018. Estima incidente de ejecución de la STC 98/2019, de 17 de julio, instado por el Gobierno de la Nación respecto de la Resolución 534/XII del Parlamento de Cataluña, sobre las propuestas para la Cataluña real.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1127.pdf>

Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática.

- **RESOLUCIÓN** de 15 de enero de 2020, de la Subsecretaría, por la que se modifica el anexo del Acuerdo del Consejo de Ministros de 21 de diciembre de 2001, por el que se dispone la numeración de las órdenes ministeriales que se publican en el "Boletín Oficial del Estado".

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/16/pdfs/BOE-A-2020-613.pdf>

CC.AA

Andalucía

- **RESOLUCIÓN** de 23 de diciembre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 22 de noviembre de 2019, que ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación del Territorio de Torremolinos», aprobado definitivamente de manera parcial por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28 de noviembre de 2017, una vez acreditada la subsanación de las deficiencias consignadas en el apartado A) del citado acuerdo.

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

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

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

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

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

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

- **ACUERDO** de 29 de noviembre de 2019, de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía en relación con el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

- **DECRETO** 1/2020, de 9 de enero, por el que se crea y regula la Comisión Interdepartamental para la Mejora de la Eficiencia en la Gestión de los Recursos de la Administración de la Junta de Andalucía.

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

- **DECRETO** 3/2020, de 14 de enero, por el que se modifica el Decreto 105/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Salud y Familias y del Servicio Andaluz de Salud, para redistribuir las funciones asignadas a algunos órganos de la Consejería y del Servicio Andaluz de Salud.

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

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY** 6/2019, de 19 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2020 (BOJA núm. 246, de 24.12.2019).

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

- **RESOLUCIÓN** de 14 de enero de 2020, de la Agencia Tributaria de Andalucía, por la que se da publicidad al convenio suscrito entre la Agencia Tributaria de Andalucía y los Registradores de la Propiedad, por el que se determinan las condiciones de delegación de determinadas funciones y competencias en materia de aplicación de los tributos y revisión en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

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

- **RESOLUCIÓN** de 9 de enero de 2020, del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del Decreto-ley 5/2019, de 17 de septiembre, por el que se modifica la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.

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

- **RESOLUCIÓN** de 9 de enero de 2020, del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del Decreto-ley 6/2019, de 17 de septiembre, por el que se modifica la Ley 2/1986, de 19 de abril, del juego y apuestas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

- **LEY** 6/2019, de 19 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/24/pdfs/BOE-A-2020-1068.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 9 de enero de 2020, del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del Decreto-Ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una Unidad Aceleradora de Proyectos de Interés Estratégico y por el que se modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Aragón

- **LEY** 10/2019, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/16/pdfs/BOE-A-2020-618.pdf>

Principado de Asturias

- **LEY** 8/2019, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/28/pdfs/BOE-A-2020-1203.pdf>

Baleares

- **DECRETO** 92/2019, de 13 de diciembre, por el que se fija el calendario de días inhábiles para el año 2020 a efectos del cómputo administrativo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/21/pdfs/BOE-A-2020-851.pdf>

Canarias

- **LEY** 18/2019, de 2 de diciembre, de medidas urgentes de ordenación del empleo público en las administraciones canarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/16/pdfs/BOE-A-2020-619.pdf>

Cantabria

- **LEY** 4/2019, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/15/pdfs/BOE-A-2020-503.pdf>

Cataluña

- **LEY** 9/2019, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley 16/2017, del cambio climático, en cuanto al impuesto sobre las emisiones de dióxido de carbono de los vehículos de tracción mecánica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/14/pdfs/BOE-A-2020-442.pdf>

- **LEY** 10/2019, de 23 de diciembre, de puertos y de transporte en aguas marítimas y continentales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/14/pdfs/BOE-A-2020-443.pdf>

- **DECRETO-LEY** 15/2019, de 26 de noviembre, por el que se modifica el artículo 13 del Decreto-ley 4/2010, de 3 de agosto, de medidas de racionalización y simplificación de la estructura del sector público de la Generalidad de Cataluña.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/14/pdfs/BOE-A-2020-444.pdf>

- **DECRETO-LEY** 16/2019, de 26 de noviembre, de medidas urgentes para la emergencia climática y el impulso a las energías renovables.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/14/pdfs/BOE-A-2020-445.pdf>

Comunidad Foral de Navarra

- **DECRETO-LEY FORAL** 4/2019, de 23 de octubre, por el que se aprueban medidas urgentes en materia de personal al servicio de las Administraciones Públicas de Navarra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/10/pdfs/BOE-A-2020-349.pdf>

- **LEY FORAL** 27/2019, de 9 de diciembre, de suplemento de crédito para subvencionar a las organizaciones Unión de Agricultores y Ganaderos de Navarra (UAGN) y Euskal Herriko Nekazarien Elkartasuna (EHNE) por la defensa de los intereses de agricultores y ganaderos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/14/pdfs/BOE-A-2020-448.pdf>

- **LEY FORAL** 28/2019, de 9 de diciembre, de concesión de un suplemento de crédito para la financiación de la Universidad Pública de Navarra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/14/pdfs/BOE-A-2020-449.pdf>

- **LEY FORAL** 29/2019, de 23 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/14/pdfs/BOE-A-2020-450.pdf>

- **LEY FORAL** 30/2019, de 23 de diciembre, de modificación parcial del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/14/pdfs/BOE-A-2020-451.pdf>

- **LEY FORAL** 31/2019, de 23 de diciembre, de modificación parcial de la Ley Foral del Impuesto sobre el Patrimonio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/14/pdfs/BOE-A-2020-452.pdf>

- **LEY FORAL** 32/2019, de 23 de diciembre, por la que se deroga el apartado 5 del artículo 3 bis de la Ley Foral 19/1996, de 4 de noviembre, de incompatibilidades de los miembros del Gobierno de Navarra y de los altos cargos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/14/pdfs/BOE-A-2020-453.pdf>

País Vasco

- **ORDEN** de 9 de diciembre de 2019, de la Consejera de Trabajo y Justicia, de nombramiento de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, en resolución de concurso de vacantes existentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

<https://www.euskadi.eus/>

- **LEY** 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/16/pdfs/BOE-A-2020-615.pdf>

- **LEY** 12/2019, de 20 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2011, de 17 de marzo, de caza.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/16/pdfs/BOE-A-2020-616.pdf>

- **LEY** 13/2019, de 27 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/16/pdfs/BOE-A-2020-617.pdf>

Comunidad Valenciana

- **LEY** 8/2019, de 29 de noviembre, de modificación de la Ley 9/2010, de 7 de julio, de designación de Senadores o Senadoras en representación de la Comunitat Valenciana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/14/pdfs/BOE-A-2020-446.pdf>

- **LEY** 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/23/pdfs/BOE-A-2020-1010.pdf>

- **LEY** 10/2019, de 27 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/28/pdfs/BOE-A-2020-1204.pdf>

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

1. Publicadas en el B.O.E

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

- R. 29-11-2019.- R.P. Fuengirola nº 1. Logroño nº 2- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN; EL CONTROL NOTARIAL DE TRANSPARENCIA; FUNCIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL.** Se trata de préstamos para financiar la adquisición viviendas, en cuya garantía se constituyen hipotecas sobre las fincas. En el caso de la primera de estas resoluciones «el registrador suspende la inscripción de dicha escritura porque, a su juicio, debe constar en ella aseveración notarial acerca de la coincidencia entre el contenido de la misma, el proyecto de contrato y la ficha europea de información normalizada –FEIN–; y en el de la segunda, porque «falta la aseveración por la notaria de la coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante, pues no manifiesta que no existen discrepancias entre las mismas, ni se acompaña la ficha europea de información normalizada –FEIN– al objeto de poder realizar dicha comprobación». Pero dice la Dirección que, según la normativa sobre transparencia, «resulta inequívocamente que no es el registrador sino el notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el art. 14.1 L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; [...] si el notario hace constar que el prestatario ha recibido la documentación y ha sido informado sobre ella por la entidad y por el propio notario en el acta, necesariamente ha debido comprobar que esa documentación es correcta y completa, y por consiguiente, entre otros varios aspectos, que la FEIN es la que corresponde al préstamo y a sus condiciones; [...] y la función del registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley –número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización–), así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previstos en el art. 15 L. 5/2019».R. 29.11.2019 (Notario Manuel-Desiderio Montoya Molina contra Registro de la Propiedad de Fuengirola-1) (BOE 08.01.2020). R. 29.11.2019 (Notaria María-Dolores García Aranz contra Registro de la Propiedad de Logroño-2) (BOE 08.01.2020).

Resolución de 29 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad accidental de Fuengirola n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. En el recurso interpuesto por don Manuel Desiderio Montoya Molina, notario de Benalmádena, contra la calificación del registrador de la Propiedad accidental de Fuengirola número 1, don Pedro José Morilla Pérez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 11 de julio de 2019 ante el notario de Benalmádena, don Manuel Desiderio Montoya Molina, con el número 819 de protocolo, se formalizó un préstamo para financiar la adquisición de una vivienda y una plaza de garaje de la prestataria; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre dichas fincas. En tal escritura el notario expresaba, entre otros extremos, lo siguiente: «Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material: – El acta exigida por el artículo 15 de la Ley 5/2019, de 11 de Marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ha sido autorizada por el notario de Benalmádena don Manuel Montoya Molina, el día 2 de julio de 2.019, número 780 de protocolo, declarando yo, el notado autorizante de esta escritura, bajo mi responsabilidad, de acuerdo con dicha acta, que la parte prestataria ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en dicho artículo». II Presentada el día 11 de julio de 2019 copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) En relación al documento arriba reseñado, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación acompañando la presente nota al documento subsanado. Documentación aportada: a) Modelos C-10 y 600 justificantes de la liquidación del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados. Hechos: –Deberá constar en la escritura aseveración notarial acerca de la coincidencia entre el contenido de la misma, el proyecto de contrato y la FEIN. Fundamentos de Derecho: Primero.–De conformidad con el 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”. Este precepto recoge el llamado principio hipotecario de legalidad en su aspecto de calificación registral que, en relación con los documentos administrativos y judiciales, refieren los artículos 99 y 100 del Reglamento Hipotecario. También refiere el citado principio el artículo 12 del mismo texto legal que en la redacción dada por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, nos dice que en “la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración”, para añadir a continuación que “las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización. Segundo.–Cuando a resultas de la calificación del documento en cuestión, “el Registrador notare alguna falta en el título”, según dispone el art. 19 de Ley Hipotecaria, también en su primer párrafo, “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 42 en su número 9, si se solicita expresamente”. Tercero.–Dispone el artículo 98 del Reglamento Hipotecario que “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”. Cuarto.–El artículo 14 de la citada Ley 5/2019, titulado “Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios.” establece que “el prestamista, intermediario de crédito o su representante designado, en su caso, deberá entregar al prestatario o

potencial prestatario, con una antelación mínima de diez días naturales respecto al momento de la firma del contrato, la siguiente documentación: La Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), contenida en el Anexo I de esta Ley, que tendrá la consideración de oferta vinculante para la entidad durante el plazo pactado hasta la firma del contrato que, como mínimo, deberá de ser de diez días. Una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FAE) (...) (...) Una copia del proyecto de contrato, cuyo contenido deberá ajustarse al contenido de los documentos referidos en las letras anteriores e incluirá, de forma desglosada, la totalidad de los gastos asociados a la firma del contrato. (...) El artículo 15, "Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material", establece que (...) "El notario verificará la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1. En caso de que quede acreditado su cumplimiento hará constar en un acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario (...)" "En la escritura pública del préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores. En dicha reseña se expresará el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo". El artículo 22.2 L.C.C.I. establece que «En la contratación de préstamos regulados por esta Ley, el Notario no autorizará la escritura pública si no se hubiere otorgado el acta prevista en el artículo 15.3. Los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por esta Ley en la que no conste la reseña del acta conforme al artículo 15.7". La Disposición final cuarta de la Ley 5/2019, titulada "Modificación de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación", establece que se modifica el apartado 5 del artículo 5, que queda redactado como sigue: "la redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez. Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho." Y conforme a la disposición adicional primera de la Ley 5/2019, el apartado 2 del artículo 258 queda redactado de la siguiente forma: "El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas (...)". Según el artículo 29 de la Orden EHA 2899/11: "las cláusulas de los documentos contractuales no podrán, en perjuicio del cliente, desvirtuar el contenido de la FEIN"; añadiendo su artículo 30.3.a) que "el notario debe comprobar y advertir antes de autorizar la escritura si existen discrepancias entre las condiciones de la oferta vinculante y el documento contractual finalmente suscrito", por lo que la falta de dicha constancia debe entenderse defecto subsanable que impide la inscripción, en consonancia con los establecidos en el art. 83 de la L.G.D.C.U. En el presente caso, por tratarse de un requisito imperativo, que además afecta al cumplimiento de los requisitos de transparencia, y por ello a la validez o nulidad de las condiciones incorporadas de modo no transparente, falta acreditar la triple coincidencia entre el contenido de la escritura, el proyecto de contrato y la FEIN, coincidencia que ni tan siquiera se manifiesta en la escritura objeto de la presente calificación. En su virtud acuerdo: Suspender la inscripción del documento, por la concurrencia del defecto indicado. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación (...) Contra la presente calificación cabe (...) Fuengirola a veintidós de Agosto del año dos mil diecinueve. Fdo: Pedro José Morilla Pérez». III Contra la anterior nota de calificación, don Manuel Desiderio Montoya Molina, notario de Benalmádena, interpuso recurso el día 2 de septiembre de 2019 mediante escrito con los siguientes fundamentos jurídicos: «Artículos 14, 15, 22.2, y disposición final cuarta de la Ley de contratos de Crédito Inmobiliario (mismos alegados por el Sr. Registrador de la Propiedad para denegar la inscripción de la escritura). La aseveración que se solicita en la calificación registral no es necesaria por constar ya en la escritura de préstamo hipotecario objeto del presente. Tal y como se ha relacionado en los hechos he declarado bajo mi responsabilidad que la parte prestataria ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en los artículos 14 y 15 de la LCCI. Evidentemente esa documentación y asesoramiento se entregan y realizan para el préstamo que se ha firmado, de lo contrario no podría haber hecho la declaración prevista en la Ley. Por si cabe alguna duda, la declaración, tal como exige la Ley, se hace "de acuerdo con el acta", es decir, he tenido en cuenta el acta, y por tanto la FEIN y el proyecto de contrato, para hacer esa declaración dentro de la escritura de préstamo hipotecario. Es decir, el préstamo está de acuerdo con el acta, o lo que es lo mismo, todo coincide. Insisto, no se podría hacer la declaración anterior si no coincidiese la FEIN y el proyecto con el préstamo que se autoriza. Parece que el Sr. Registrador quiere que se le reitere algo que está contenido ya en la declaración por la propia lógica del mecanismo establecido por la Ley y por imposición de esta. La declaración de coincidencia requerida por el Sr. Registrador y, en general, del cumplimiento del régimen específico de protección establecido por la Ley CCI tiene ya una forma establecida por la Ley. Como resulta del artículo 15.6 el acta regulada por el mismo hace prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos que relaciona, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material. A continuación el notario insertará una reseña identificativa de ese acta en el préstamo hipotecario. Evidentemente la reseña de cada acta se hace en el préstamo a que corresponde, no en otro distinto, pues de lo contrario estaría mal hecha, en cuyo caso sería el notario que la realiza el que incurriría en responsabilidad. De la exposición de motivos de la Ley resulta claramente la idea que trato de exponer de que la regulación de la fase precontractual del préstamo hipotecario a que afecta "...se complementa atribuyendo al notario la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, y de comprobar que tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario". Es decir, la función del notario impuesta por la Ley no concluye al autorizar el acta del artículo 15, sino al autorizar la escritura de préstamo a la que se refiere. Idea ésta que se reitera de nuevo en su artículo 22.2 al establecer que el notario no autorizará la escritura pública si no se hubiere otorgado el acta previa prevista en el artículo 15, y lógicamente la escritura de que habla es la del préstamo a que se contrae pues, de lo contrario, el notario no la puede autorizar. Dicho esto, resulta que también la Ley ha regulado la forma en que el registrador ha de controlar el cumplimiento por el notario de toda lo anterior. El propio artículo 22. 2 continúa estableciendo que los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles no inscribirán ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por esta Ley en la que no conste la reseña del acta conforme al artículo 15.7. Ha quedado clara la forma en que cada funcionario, notario y registrador, han de actuar para coordinar sus funciones. Sería contrario a la literalidad de las normas expuestas y a su espíritu exigir la inclusión de menciones adicionales para ejercer un control que no corresponde al Sr. Registrador y, por tanto, no debe incluirse ninguna otra mención en la escritura relativa a la concordancia entre ésta, la FEIN y el proyecto de contrato, pues además de defender que ya se está haciendo al hacer la reseña del artículo 15 de la LCCI, ésta no exige ninguna otra mención especial, ni su normativa de desarrollo. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de forma imperativa, el único elemento sujeto a

calificación registral es la reseña. Además de los fundamentos de derecho alegados por el Sr. Registrador que se encuentran en la LCCI, ha citado el artículo 29 de la Orden EHA/11 “las cláusulas de los documentos contractuales 110 podrán, en perjuicio del cliente, desvirtuar el contenido de la FEIN” (se observa error de transcripción pues la Orden se refiere a la Ficha de Información Personalizada) y el artículo 30.3.a) que “el notario debe comprobar y advertir antes de autorizar la escritura si existen discrepancias entre las condiciones de la oferta vinculante y el documento contractual finalmente suscrito”. De ninguna de dichas normas del año 2.011 resulta que el notario que aplica la nueva LCCI de 2019 tenga que hacer la aseveración explícita que exige el Sr. Registrador, sobre todo si se tiene en cuenta que dicha norma ha sido superada con creces por el sistema establecido por la LCCI que regula la materia ampliando la protección del deudor en una acta previa al otorgamiento del préstamo y regulando los requisitos del acto del otorgamiento con la reseña del artículo 15.7 con la que como hemos repetido a lo largo de este recurso está incluida la pretendida aseveración adicional exigida en la nota de calificación y que, por tanto, sería innecesaria en cualquier caso. Tampoco se entiende la referencia al artículo 83 de la LGOCU sobre Nulidad de las cláusulas abusivas y subsistencia del contrato. (“Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas. Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho”) para a partir de aquí sacar la conclusión de que la falta de constancia de la aseveración de la triple coincidencia de escritura, proyecto y FEIN pueda ser defecto que impida la inscripción, pues no tiene nada que ver». IV El registrador de la Propiedad accidental de Fuengirola número 1, don Pedro José Morilla Pérez, emitió informe y, por mantener su calificación, elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de derecho Vistos los artículos 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; 14 y 15 de Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 83 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, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; 147 del Reglamento Notarial; 29 y 30 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 (As. C-243/08) y 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11); las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009, 9 de mayo, 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 26 de mayo, 30 de junio y 8 de septiembre de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 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, 23 de julio y 29 de septiembre de 2014, 22 de enero y 12 de marzo de 2015, 19 de julio de 2018 y 13 y 27 de junio de 2019. 1. Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada se formaliza un préstamo para financiar la adquisición de una vivienda y una plaza de garaje de la prestataria; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre dichas fincas. En tal escritura el notario expresa, entre otros extremos, lo siguiente: «Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material: El acta exigida por el artículo 15 de la Ley 5/2019, de 11 de Marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ha sido autorizada por el notario de Benalmádena don Manuel Montoya Molina, el día 2 de julio de 2.019, número 780 de protocolo, declarando yo, el notado autorizante de esta escritura, bajo mi responsabilidad, de acuerdo con dicha acta, que la parte prestataria ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en dicho artículo». El registrador suspende la inscripción de dicha escritura porque, a su juicio, debe constar en ella aseveración notarial acerca de la coincidencia entre el contenido de la misma, el proyecto de contrato y la Ficha Europea de Información Normalizada –FEIN–. El notario recurrente sostiene que no es necesaria la aseveración notarial que se solicita en la calificación registral, por constar ya en la escritura de préstamo hipotecario objeto de la misma, pues ha declarado bajo su responsabilidad que la parte prestataria ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, que se entrega y realizan para el préstamo que se ha firmado, ya que de lo contrario no podría haber hecho la declaración prevista en la Ley., y tal declaración, tal como exige la Ley, se hace «de acuerdo con el acta», es decir, he tenido en cuenta el acta, y por tanto la FEIN y el proyecto de contrato, para hacer esa declaración dentro de la escritura de préstamo hipotecario. Añade que la función del notario impuesta por la ley no concluye al autorizar el acta del artículo 15, sino al autorizar la escritura de préstamo a la que se refiere, idea ésta que se reitera de nuevo en su artículo 22.2 al establecer que el notario no autorizará la escritura pública si no se hubiere otorgado el acta previa prevista en el artículo 15, y lógicamente la escritura a la que se refiere es la del préstamo a que se contrae pues, de lo contrario, el notario no la puede autorizar. Asimismo, afirma que, de acuerdo con lo dispuesto en la ley de forma imperativa, el único elemento sujeto a calificación registral es la reseña del acta que debe contener la escritura; y que no se entiende la referencia al artículo 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, sobre nulidad de las cláusulas abusivas y subsistencia del contrato, para a partir del mismo sacar la conclusión de que la falta de constancia de la aseveración de la triple coincidencia de escritura, proyecto y FEIN pueda ser defecto que impida la inscripción, pues no tiene nada que ver. 2. La Ley 5/2019 impone a los notarios unos amplios deberes de control de la legalidad y la transparencia material del contrato de préstamo, cuyo centro de gravedad se sitúa en el acta de información que se debe firmar al menos un día antes del otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario, pero que incluye también otros aspectos adicionales: el control del transcurso del plazo de 10 días desde la entrega de la documentación informativa hasta la firma de la escritura, del cumplimiento en su clausulado de las limitaciones que con carácter imperativo se imponen en los artículos 20 al 25, del depósito de las condiciones generales del contrato en el correspondiente Registro, etc. Como se expresa en el apartado IV del Preámbulo de dicha ley, se atribuye al notario «la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, y de comprobar que tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario». Tanta importancia tiene la realización de estos controles, y en particular del acta de información previa, que el artículo 15.7 de la Ley 5/2019 ordena que en la escritura pública del préstamo el notario autorizante de ésta inserte una reseña identificativa del acta de transparencia, con expresión de número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en ese

artículo. A ello se añade la disposición final sexta, que modifica la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, para calificar como infracción muy grave el incumplimiento por el notario de sus deberes de controlar el período de información precontractual obligatorio previo a la autorización de la escritura y de levantar el acta previa a su formalización en los términos previstos en la ley. Por su parte, la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, en sus artículos 29 y 30, que continúan vigentes, establece que «las escrituras públicas en las que se formalicen los préstamos contendrán, debidamente separadas de las restantes, cláusulas financieras cuyo contenido mínimo se ajustará a la información personalizada prevista en la Ficha de Información Personalizada», e impone a los notarios, en «su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autorizan, los notarios denegarán la autorización del préstamo cuando el mismo no cumpla lo previsto en esta orden y la legalidad vigente», de comprobar «si el cliente ha recibido adecuadamente y con la suficiente antelación la Ficha de Información Personalizada y, en su caso, si existen discrepancias entre las condiciones de la oferta vinculante y el documento contractual finalmente suscrito», e informar al cliente, entre otros extremos, de los efectos que el incumplimiento de esas obligaciones informativas pueda tener. Pues bien, son varios datos que, de forma reiterada y acumulativa, presuponen y por tanto implican necesariamente que si el notario ha autorizado la escritura de préstamo hipotecario, ello es porque previamente ha controlado la coincidencia de las condiciones del mismo con las comunicadas por la entidad a efectos informativos mediante la Ficha Europea de Información Normalizada: a) El notario, en el acta, ha debido informar y asesorar individualizadamente sobre las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), con referencia expresa a cada una –artículo 15.2.c)–. Ese asesoramiento sólo puede referirse a la FEIN del préstamo, no a otra diferente, como es evidente; es decir, a la FEIN cuyas condiciones coinciden precisamente con las del préstamo hipotecario. b) De acuerdo con el mismo artículo 15.2, el notario sólo procederá a la autorización del acta previa a la formalización del préstamo hipotecario cuando haya verificado la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1, entre los cuáles se encuentra la FEIN del préstamo, junto a otros elementos imprescindibles, como la FiAE y demás documentación informativa, el transcurso del plazo (cuyo control se realiza al autorizar la escritura, no el acta, que es previa) etc. c) Si no se acredita que se han cumplido todas esas obligaciones a las que se refiere el artículo 14.1, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo, por prohibirlo expresamente el artículo 15.5. d) Al reseñar el acta en la escritura se debe hacer constar de forma expresa, como se ha indicado, «la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo». Esa afirmación se contrae, entre otras cosas, al hecho de que el prestatario haya recibido la FEIN, y, de nuevo, ello sólo puede hacer referencia a la FEIN del préstamo que se formaliza en dicha escritura, no a otra diferente. En otras palabras, si el notario hace constar que el prestatario ha recibido la documentación y ha sido informado sobre ella por la entidad y por el propio notario en el acta, necesariamente ha debido comprobar que esa documentación es correcta y completa, y por consiguiente, entre otros varios aspectos, que la FEIN es la que corresponde al préstamo y a sus condiciones. Si no se han cumplido correctamente todas las obligaciones informativas que garantizan la transparencia material en la operación crediticia, y también, más en concreto, si la FEIN no se correspondiera con el préstamo, por diferir alguna de esas condiciones financieras, el notario deberá por tanto denegar la autorización de la escritura. Esa falta de correspondencia debe, no obstante, interpretarse correctamente: si las condiciones del préstamo son indiscutiblemente mejores (por ejemplo, si el diferencial del préstamo fuera inferior), o si existe una diferencia no en las condiciones propiamente dichas sino en los cálculos subsiguientes (por ejemplo, si por firmarse el préstamo en una mensualidad posterior a la inicialmente prevista la TAE resulta diferente, o el cuadro de amortización se modifica) ello no implica unas condiciones financieras diferentes, y por tanto no impide la autorización de la escritura de préstamo. Sin duda, la buena técnica notarial exige que se motive expresa y adecuadamente la decisión de proceder a la autorización de la escritura de préstamo, reseñando, al menos de forma genérica pero clara, los controles sobre la transparencia material que el notario ha realizado con carácter previo a dicha autorización. Ahora bien, ello no significa que se deba exigir, como si de fórmulas rituales se tratara, la mención expresa del cumplimiento de cada uno de los detalles que en su conjunto configuran esa imprescindible transparencia, entre ellos la coincidencia de las condiciones del préstamo con las comunicadas en la FEIN. Lo habitual será que las eventuales discrepancias entre la FEIN y los datos entregados para la preparación de la posterior escritura se hayan advertido por el notario en la fase de preparación del acta, notificándolo a la entidad para que subsane esos defectos de la FEIN con el fin de poder autorizar el acta y, transcurridos además diez días desde la subsanación, la escritura. En el supuesto de que tras la autorización del acta el notario advirtiera discrepancias sustanciales sobrevenidas entre la FEIN y las condiciones que finalmente haya de tener la escritura, deberá denegar la autorización de dicha escritura, requiriendo a la entidad para que lo subsane, y con el reinicio del plazo de los diez días, tras lo cual se autorizará una nueva acta o se diligenciará la preexistente, al menos un día antes del otorgamiento de la escritura. Si las discrepancias no son sustanciales, porque simplemente dieran lugar a unas condiciones objetivamente más favorables para la parte prestataria, o por su falta de entidad no afectarían a las condiciones financieras del préstamo en los términos que arriba se han indicado, el notario autorizante habrá informado de ello según proceda en cada caso al prestatario o garante, normalmente haciéndolo constar en el lugar donde se debe cumplir con la transparencia, tanto formal como material, que es el acta previa, si las observó en la fase de su autorización, o bien incluso en la escritura si se observaron en ese momento posterior y dicha constancia se estima procedente. Por consiguiente, en todos los casos el notario, asumiendo su responsabilidad, podrá autorizar la escritura con base en su afirmación, en la reseña del acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la ley. Por otra parte, de la referida normativa resulta inequívocamente que no es el registrador sino el notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el artículo 14.1, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; y la función del registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley –número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización–), así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la ley. Este control notarial del cumplimiento del principio de transparencia material no puede ser revisado por el registrador, de modo que éste deberá limitarse en su función calificadora a comprobar que, por lo que se expresa en el título presentado, el notario haya ejercido ese control que la ley le encomienda. Por ello, si el notario afirma que ha realizado dicho control (o, lo que es lo mismo, si afirma que el prestatario ha recibido la documentación y el asesoramiento en la forma prevista en la ley) es porque han sido correctamente cumplidas las obligaciones informativas que garantizan la

transparencia material en la operación crediticia, y, por ende, no existe entre las estipulaciones del préstamo y las condiciones de la oferta vinculante discrepancia alguna que, como se ha indicado, obligue al notario a denegar la autorización de la escritura. Y en ningún caso podrá el registrador –como se pretende en la calificación impugnada en este expediente– exigir que se acompañe la Ficha Europea de Información Normalizada –FEIN– al objeto de poder realizar una comprobación que es responsabilidad –consecuente con la competencia– del notario autorizante. 3. En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada ha hecho constar en la misma que mediante acta por él autorizada conforme al artículo 15 de la Ley 5/2019 el día 2 de julio de 2019, número 780 de protocolo, ha comprobado el cumplimiento del principio de transparencia material y declara, bajo su responsabilidad, de acuerdo con dicha acta, que la parte prestataria ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en dicho artículo. Por ello, debe entenderse que la escritura es conforme con la FEIN por lo que el defecto impugnado no puede ser mantenido. 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, 29 de noviembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 29 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Logroño n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. En el recurso interpuesto por doña María Dolores García Aranz, notaria de Éibar, contra la calificación del registrador de la propiedad de Logroño número 2, don Felipe Marcos Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 15 de julio de 2019 ante la notaria de Éibar, doña María Dolores García Aranz, con el número 865 de protocolo, se formalizó un préstamo para financiar la adquisición de una vivienda de los prestatarios; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre dicha finca. En tal escritura la notaria expresaba lo siguiente: «I. Mediante Acta autorizada bajo mi fe el día once de julio de dos mil diecinueve; bajo el número 852 de Protocolo; se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (L.C.C.I.). Yo, la Notario doy fe de que: 1. He comprobado que la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el art. 14 de la citada norma legal ha sido puesta a disposición de la parte prestataria en fecha 4 de julio de 2019. 2. Una vez verificada por mí la documentación referida, doy fe de que ha quedado acreditado el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1 de la Ley 5/2019. 3. Que he informado a los comparecientes personal, expresa e individualizadamente sobre todas y cada una de las cláusulas recogidas en la FEIN y en la FIAE; especialmente con relación a: las características principales del préstamo, el tipo de interés y otros gastos; la periodicidad de los pagos y su número; el importe de cada cuota; tabla ilustrativa del reembolso; las obligaciones que ha cumplir el prestatario para beneficiarse de las condiciones del préstamo; las consecuencias para el prestatario de un posible incumplimiento; la posibilidad de vencimiento anticipado y los gastos derivados de ello; la puesta a su disposición de un borrador del contrato. 4. Los comparecientes contestaron, firmaron y me hicieron entrega del test acerca de la documentación facilitada y la información suministrada. Tras todo lo anterior y completado el asesoramiento prescrito por la Ley, manifestaron bajo su responsabilidad, que comprendían y aceptaban el contenido de los documentos antes referidos. 5. Yo la Notario, hice a los prestatarios las reservas y advertencias legales; especialmente y de conformidad con el artículo 17 bis apartado 2.b) de la Ley del Notariado y el artículo 319 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la advertencia relativa a que el contenido del acta se presume veraz e íntegro, y hace prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material. En su virtud, yo la Notario doy fe, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (L.C.C.I.). A los efectos previstos en la Instrucción de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad, desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; se hace constar que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas; con el número de identificador 48001-20170000954-30». II Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Logroño número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación: El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto suspender la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. Documento Notarial: 865/2.019. Sra. García Aranz. Asiento: 585 del diario 61.º Número de entrada: 2.360/2.019. 1. Falta de aseveración por el notario de la coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante. El notario autorizante no manifiesta que no existen discrepancias entre las condiciones de la oferta vinculante y las estipulaciones de la escritura, ni se acompaña la Ficha Europea de Información Normalizada –FEIN– al objeto de poder realizar dicha comprobación. Fundamento de Derecho. Según el artículo 29 de la Orden EHA 2899/11: "las cláusulas de los documentos contractuales no podrán, en perjuicio del cliente, desvirtuar el contenido de la FEIN"; añadiendo su artículo 30.3.a que "el notario debe comprobar y advertir antes de autorizar la escritura si existen discrepancias entre las condiciones de la oferta vinculante y el documento contractual finalmente suscrito", por lo que la falta de dicha constancia debería implicar la suspensión del despacho ya que conforme al artículo 83 de la LGDCU son nulas las cláusulas incorporadas de modo no transparente en perjuicio de los consumidores. El hecho que el artículo 15.7 de la LCI, al hablar del contenido del acta notarial de transparencia, no exija que se indique esa concordancia, no es óbice para que se haga constar en la escritura de préstamo hipotecario porque los antes citados artículos se refieren a la escritura de formalización del crédito no a la reseña del acta, en la cual tal comprobación no ha podido hacerse al ser previa. Artículos 18 y 21 de la Ley Hipotecaria. Todos los defectos son subsanables salvo aquellos en que expresamente se manifieste lo contrario. Contra la presente calificación cabe (...). Logroño, a 14 de agosto de 2019 El Registrador Firmado con firma electrónica avanzada Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Felipe Marcos Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Logroño 2 a día catorce de Agosto del año dos mil diecinueve». III Contra la anterior nota de calificación, doña María Dolores García Aranz, notaria de Éibar, interpuso recurso el día 29 de agosto de 2019 mediante escrito con los siguientes fundamentos jurídicos: «La entrada en vigor de la LCCI, ha supuesto un "terremoto jurídico", que ha alterado nuestra actuación en la formalización de

los préstamos hipotecarios. La Ley plantea múltiples cuestiones, algunas de ellas ya resueltas mediante las Instrucciones y Circulares (Emanantes de nuestros órganos directivos; una de las no resueltas aún, es La que es objeto del presente recurso). Dado que la nueva regulación no ha modificado lo dispuesto en los artículos 29 y 30 de la Orden EHA 2899/11, cabe plantearse si sigue siendo necesario que el notario manifieste "expressis verbis" la coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante, como sostiene el señor Registrador de la Propiedad; o no, como sostiene la notario que suscribe, en base a los siguientes argumentos: (i) Es cierto que los citados artículos 29 y 30 de la Orden EHA 2899/11, no han sido modificados; pero a juicio de la Notario que suscribe, su contenido ha quedado superado por el nuevo régimen legal; puesto que la autorización del acta presupone la entrega de la documentación precontractual en términos concordantes con el contenido de la futura escritura, y su reseña exime al notario de efectuar cualquier otra mención adicional; las advertencias exigidas por el citado artículo 30 están embebidas en la información que ya se prestó en el acta y en las actuaciones que la misma comporta. De este modo, el artículo 15 de la citada Ley impone al notario la obligación de verificar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1; (documentación precontractual que necesariamente ha de incluir una copia del proyecto de contrato, cuyo contenido deberá ajustarse al contenido de los restantes documentos referidos en el citado precepto); sólo en el caso de quedar acreditado su cumplimiento, puede autorizarse el acta previa y sólo autorizada ésta, puede autorizarse la escritura de préstamo hipotecario. Por todo ello, el Notario autorizante del acta previa, y el autorizante de la escritura de préstamo, ha de ser el mismo; y el contenido de la escritura de préstamo sólo puede ser plenamente concordante con el contenido de la documentación precontractual incorporada al acta previa. La Ley 5/2019, ha atribuido al notario el control preventivo de la transparencia material, mediante la autorización del acta previa regulada en el artículo 15 del citado cuerpo legal, y las actuaciones que la misma comporta. Cifra artículo 15.6 de la citada LCCI, en cuya virtud: "Conforme al artículo 17 bis apartado 2.b) de la Ley del Notariado y el artículo 319 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el contenido del acta se presumirá veraz e íntegro, y hará prueba del asesoramiento prestado por el notario y de la manifestación de que el prestatario comprende y acepta el contenido de los documentos descritos, a efectos de cumplir con el principio de transparencia en su vertiente material." El acta positiva presupone el juicio del notario respecto al cumplimiento de los requisitos de transparencia material, juicio que no parece que sea revisable por el registrador; con la salvedad de comprobar la inclusión en la escritura de una reseña en los términos imperativamente previstos en el citado artículo 15 (artículo 22.2 de la LCCI). (ii) El citado artículo 15 de la LCCI establece: "7. En la escritura pública del préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores. En dicha reseña se expresará el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo." Dicha reseña se efectúa por la notario autorizante en el Expositivo II de la escritura calificada. Del tenor literal del Expositivo II de la escritura citada cabe inferir claramente que aunque la notario autorizante "expressis verbis" no asevera la coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante; tal concordancia resulta tácitamente expresada del conjunto de los distintos apartados del citado expositivo; en el que la notario autorizante va más allá de la mera reseña en los términos previstos en el artículo 15 de la LCCI; de modo que si la notario autorizante hubiera detectado alguna discrepancia entre las condiciones de la oferta vinculante y las estipulaciones de la escritura, no hubiera podido autorizar esta última, sin dejar constancia de ello, al objeto de salvar la discrepancia; o bien, dependiendo de su trascendencia volver a iniciar de nuevo el procedimiento establecido en la ley citada. Por ello, puede afirmarse que es contrario a la literalidad de la ley y a su espíritu exigir menciones adicionales, como la que es objeto de la calificación recurrida. Consecuentemente, cabe incluso afirmar, que la doctrina de la Dirección General (cifra entre otras Resoluciones, la de 5 de febrero de 2014) según la cual era necesario incluir en la escritura una mención relativa a la concordancia del instrumento público con la documentación contractual (Fiper, en aquel entonces); debe entenderse superada con el nuevo marco legal resultante de la citada Ley 5/2019. (iii) En consecuencia puede defenderse el empleo de la misma técnica notarial ya consagrada por el Tribunal Supremo en su interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre (SS de 20 y 22 de noviembre de 2018)». IV El registrador de la Propiedad de Logroño número 2, don Felipe Marcos Fernández, emitió informe y, por mantener su calificación, elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; 14 y 15 de Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 83 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, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; 147 del Reglamento Notarial; 29 y 30 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 (As. C-243/08) y 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11); las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009, 9 de mayo, 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 26 de mayo, 30 de junio y 8 de septiembre de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 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, 23 de julio y 29 de septiembre de 2014, 22 de enero y 12 de marzo de 2015, 19 de julio de 2018 y 13 y 27 de junio de 2019. 1. Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada se formaliza un préstamo para financiar la adquisición de una vivienda de los prestatarios y en garantía del mismo, se constituye hipoteca sobre dicha finca. El registrador suspende la inscripción de dicha escritura porque falta la aseveración por la notaria de la coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante, pues no manifiesta que no existen discrepancias entre las mismas, ni se acompaña la Ficha Europea de Información Normalizada –FEIN– al objeto de poder realizar dicha comprobación. La notaria recurrente sostiene que no es necesario que el notario manifieste "expressis verbis" la coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante, pues conforme a los artículos 14 y 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, el contenido de la escritura de préstamo sólo puede ser plenamente concordante con el contenido de la documentación precontractual incorporada al acta previa. Y añade: que esta ley ha atribuido al notario el control preventivo de la transparencia material, mediante la autorización del acta previa regulada en el artículo 15 del citado cuerpo legal, y las actuaciones que la misma comporta; que el acta previa con resultado positivo presupone el juicio del notario respecto al cumplimiento de los requisitos de

transparencia material, juicio que no es revisable por el registrador, con la salvedad de comprobar la inclusión en la escritura de una reseña en los términos imperativamente previstos en el citado artículo 15; que dicha reseña se efectúa por la notaría autorizante en la escritura calificada y del tenor literal de esta cabe inferir claramente que concuerdan las estipulaciones de la misma y las condiciones de la oferta vinculante, de modo que, si hubiera detectado alguna discrepancia entre ellas, no hubiera podido autorizar la escritura, sin dejar constancia de ello, al objeto de salvar la discrepancia, o bien, dependiendo de su trascendencia, volver a iniciar de nuevo el procedimiento establecido en la ley citada. 2. La Ley 5/2019 impone a los notarios unos amplios deberes de control de la legalidad y la transparencia material del contrato de préstamo, cuyo centro de gravedad se sitúa en el acta de información que se debe firmar al menos un día antes del otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario, pero que incluye también otros aspectos adicionales: el control del transcurso del plazo de 10 días desde la entrega de la documentación informativa hasta la firma de la escritura, del cumplimiento en su clausulado de las limitaciones que con carácter imperativo se imponen en los artículos 20 al 25, del depósito de las condiciones generales del contrato en el correspondiente Registro, etc. Como se expresa en el apartado IV del Preámbulo de dicha Ley, se atribuye al notario «la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, y de comprobar que tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario». Tanta importancia tiene la realización de estos controles, y en particular del acta de información previa, que el artículo 15.7 de la Ley 5/2019 ordena que en la escritura pública del préstamo el notario autorizante de ésta inserte una reseña identificativa del acta de transparencia, con expresión de número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en ese artículo. A ello se añade la disposición final sexta, que modifica la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, para calificar como infracción muy grave el incumplimiento por el notario de sus deberes de controlar el período de información precontractual obligatorio previo a la autorización de la escritura y de levantar el acta previa a su formalización en los términos previstos en la ley. Por su parte, la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, en sus artículos 29 y 30, que continúan vigentes, establece que «las escrituras públicas en las que se formalicen los préstamos contendrán, debidamente separadas de las restantes, cláusulas financieras cuyo contenido mínimo se ajustará a la información personalizada prevista en la Ficha de Información Personalizada», e impone a los notarios, en «su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autorizan, los notarios denegarán la autorización del préstamo cuando el mismo no cumpla lo previsto en esta orden y la legalidad vigente», de comprobar «si el cliente ha recibido adecuadamente y con la suficiente antelación la Ficha de Información Personalizada y, en su caso, si existen discrepancias entre las condiciones de la oferta vinculante y el documento contractual finalmente suscrito», e informar al cliente, entre otros extremos, de los efectos que el incumplimiento de esas obligaciones informativas pueda tener. Pues bien, son varios datos que, de forma reiterada y acumulativa, presuponen y por tanto implican necesariamente que si el notario ha autorizado la escritura de préstamo hipotecario, ello es porque previamente ha controlado la coincidencia de las condiciones del mismo con las comunicadas por la entidad a efectos informativos mediante la Ficha Europea de Información Normalizada: a) El notario, en el acta, ha debido informar y asesorar individualizadamente sobre las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), con referencia expresa a cada una –artículo 15.2.c)–. Ese asesoramiento sólo puede referirse a la FEIN del préstamo, no a otra diferente, como es evidente; es decir, a la FEIN cuyas condiciones coinciden precisamente con las del préstamo hipotecario. b) De acuerdo con el mismo artículo 15.2, el notario sólo procederá a la autorización del acta previa a la formalización del préstamo hipotecario cuando haya verificado la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1, entre los cuáles se encuentra la FEIN del préstamo, junto a otros elementos imprescindibles, como la FiAE y demás documentación informativa, el transcurso del plazo (cuyo control se realiza al autorizar la escritura, no el acta, que es previa) etc. c) Si no se acredita que se han cumplido todas esas obligaciones a las que se refiere el artículo 14.1, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo, por prohibirlo expresamente el artículo 15.5. d) Al reseñar el acta en la escritura se debe hacer constar de forma expresa, como se ha indicado, «la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo». Esa afirmación se contrae, entre otras cosas, al hecho de que el prestatario haya recibido la FEIN, y, de nuevo, ello sólo puede hacer referencia a la FEIN del préstamo que se formaliza en dicha escritura, no a otra diferente. En otras palabras, si el notario hace constar que el prestatario ha recibido la documentación y ha sido informado sobre ella por la entidad y por el propio notario en el acta, necesariamente ha debido comprobar que esa documentación es correcta y completa, y por consiguiente, entre otros varios aspectos, que la FEIN es la que corresponde al préstamo y a sus condiciones. Si no se han cumplido correctamente todas las obligaciones informativas que garantizan la transparencia material en la operación crediticia, y también, más en concreto, si la FEIN no se correspondiera con el préstamo, por diferir alguna de esas condiciones financieras, el notario deberá por tanto denegar la autorización de la escritura. Esa falta de correspondencia debe, no obstante, interpretarse correctamente: si las condiciones del préstamo son indiscutiblemente mejores (por ejemplo, si el diferencial del préstamo fuera inferior), o si existe una diferencia no en las condiciones propiamente dichas sino en los cálculos subsiguientes (por ejemplo, si por firmarse el préstamo en una mensualidad posterior a la inicialmente prevista la TAE resulta diferente, o el cuadro de amortización se modifica) ello no implica unas condiciones financieras diferentes, y por tanto no impide la autorización de la escritura de préstamo. Sin duda, la buena técnica notarial exige que se motive expresa y adecuadamente la decisión de proceder a la autorización de la escritura de préstamo, reseñando, al menos de forma genérica pero clara, los controles sobre la transparencia material que el notario ha realizado con carácter previo a dicha autorización. Ahora bien, ello no significa que se deba exigir, como si de fórmulas rituales se tratara, la mención expresa del cumplimiento de cada uno de los detalles que en su conjunto configuran esa imprescindible transparencia, entre ellos la coincidencia de las condiciones del préstamo con las comunicadas en la FEIN. Lo habitual será que las eventuales discrepancias entre la FEIN y los datos entregados para la preparación de la posterior escritura se hayan advertido por el notario en la fase de preparación del acta, notificándolo a la entidad para que subsane esos defectos de la FEIN con el fin de poder autorizar el acta y, transcurridos además diez días desde la subsanación, la escritura. En el supuesto de que tras la autorización del acta el notario advirtiera discrepancias sustanciales sobrevenidas entre la FEIN y las condiciones que finalmente haya de tener la escritura, deberá denegar la autorización de dicha escritura, requiriendo a la entidad para que lo subsane, y

con el reinicio del plazo de los diez días, tras lo cual se autorizará una nueva acta o se diligenciará la preexistente, al menos un día antes del otorgamiento de la escritura. Si las discrepancias no son sustanciales, porque simplemente dieran lugar a unas condiciones objetivamente más favorables para la parte prestataria, o por su falta de entidad no afectaran a las condiciones financieras del préstamo en los términos que arriba se han indicado, el notario autorizante habrá informado de ello según proceda en cada caso al prestatario o garante, normalmente haciéndolo constar en el lugar donde se debe cumplir con la transparencia, tanto formal como material, que es el acta previa, si las observó en la fase de su autorización, o bien incluso en la escritura si se observaron en ese momento posterior y dicha constancia se estima procedente. Por consiguiente, en todos los casos del notario, asumiendo su responsabilidad, podrá autorizar la escritura con base en su afirmación, en la reseña del acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la ley. Por otra parte, de la referida normativa resulta inequívocamente que no es el registrador sino el notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el artículo 14.1, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; y la función del registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley –número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización–), así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento a que se refiere el artículo 15 de la ley. Este control notarial del cumplimiento del principio de transparencia material no puede por tanto ser revisado por el registrador, de modo que éste deberá limitarse en su función calificadora a comprobar que, por lo que se expresa en el título presentado, el notario haya ejercido ese control que la ley le encomienda. Por ello, si el notario afirma que ha realizado dicho control (o, lo que es lo mismo, si afirma que el prestatario ha recibido la documentación y el asesoramiento en la forma prevista en la ley) es porque han sido correctamente cumplidas las obligaciones informativas que garantizan la transparencia material en la operación crediticia, y, por ende, no existe entre las estipulaciones del préstamo y las condiciones de la oferta vinculante discrepancia alguna que, como se ha indicado, obligue al notario a denegar la autorización de la escritura. Y en ningún caso podrá el registrador –como se pretende en la calificación impugnada– exigir que se acompañe la Ficha Europea de Información Normalizada –FEIN– al objeto de poder realizar una comprobación que es responsabilidad –consecuente con la competencia– del notario autorizante. 3. En el presente caso, la notaria autorizante de la escritura calificada ha hecho constar en la misma que mediante acta autorizada por ella el día 11 de julio de 2019, bajo el número 852 de protocolo, se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; y que da fe, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previstos en dicha Ley. Por ello (y con independencia de que, a mayor abundamiento, haya reseñado también individualizadamente los controles sobre la transparencia material que ha realizado con carácter previo a dicha autorización), debe entenderse que la escritura es conforme con la FEIN por lo que el defecto impugnado no puede ser mantenido. 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 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 noviembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/08/pdfs/BOE-A-2020-253.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/08/pdfs/BOE-A-2020-254.pdf>

- R. 29-11-2019.- R.P. La Vecilla-Cistierna.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. TÍTULO INSCRIBIBLE: LA INSTANCIA AL REGISTRADOR HA DE TENER LA FIRMA LEGITIMADA O RATIFICARSE ANTE ÉL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso, se trataba de «una instancia privada suscrita por la titular registral de la finca en la que solicita la cancelación de un derecho de uso y disfrute inscrito sobre la misma a nombre de dos cónyuges», por haber sido constituido por un titular en gananciales sin consentimiento de su esposa. Además, confirma la Dirección que la instancia privada ha de tener legitimada notarialmente su firma o ratificarse ante el registrador. 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. R. 29.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Vecilla-Cistierna) (BOE 08.01.2020).

Resolución de 29 de noviembre 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 La Vecilla-Cistierna, por la que se deniega la práctica de un asiento de rectificación. En el recurso interpuesto por doña A. P. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de La Vecilla-Cistierna, doña Triana García-Miranda Fernández de Cañete, por la que se deniega la práctica de un asiento de rectificación. Hechos I Mediante instancia suscrita el día 19 de junio de 2019 por doña A. P. S., se solicitó la rectificación de la inscripción 1.ª de la finca registral número 5.779 de Boca de Huérgano, en el sentido de cancelar el derecho de uso y disfrute inscrito sobre dicha finca a nombre de los cónyuges doña A. M. D. S. y don A. G. V. por no haber consentido doña A. P. S. la constitución de dicho derecho sobre su finca. II Presentada la indicada instancia en el Registro de la Propiedad de La Vecilla-Cistierna 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: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña R. G., A. M., el día 21/06/2019, bajo el asiento número 702, del tomo 55 del Libro Diario y número de entrada 900, de fecha 19/06/2019, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos: – Primero: En la fecha y bajo el asiento de presentación indicados, se presenta por Doña A. M. R. G. instancia privada firmada por Doña A. P. S., acompañada de fotocopia del Documento nacional de identidad de ésta última, en la que se solicita la rectificación de la inscripción primera de la finca registral 5.779 de Boca de Huérgano, en cuanto al derecho de uso y disfrute inscrito a favor de Doña A. M. D. S. y Don A. G. V. – Segundo: En la inscripción primera de la finca 5.779 de Boca de Huérgano, practicada en el tomo 570, libro 47 folio 27, de fecha 23 de noviembre de 2015, consta que Don J. D. S., adquirió para su sociedad de gananciales con Doña A. P. S., la citada finca y a continuación cedió gratuitamente el uso y disfrute de la misma, con carácter simultáneo y

sucesivo, con efectos desde el 29 de diciembre de 2014, a favor de los esposos Doña A. M. D. S. y Don A. G. V. No consta en la inscripción ni la comparecencia ni la ratificación de Doña A. P. S. – Tercero: No constan más asientos registrales sobre la finca 5.779 de Boca de Huérgano. Fundamentos de Derecho: – Primero: De conformidad con el artículo 3 de Ley hipotecaria debe presentarse la instancia con la firma legitimada notarialmente, a efectos de da autenticidad al documento presentado. – Segundo: Vistos los artículos 33, 39, 40, 216, 217 y 220 de la Ley Hipotecaria y demás de aplicación resulta que no puede practicarse la rectificación solicitada por los siguientes motivos; En primer lugar el artículo 40 en el apartado cuarto dispone que: "Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial." Por tanto, se requiere el consentimiento de todos los titulares de los derechos inscritos para poder rectificar el asiento o, en defecto de acuerdo, resolución judicial. Entiende la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones como la de 27 de noviembre de 2013 que 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. Continúa diciendo el citado precepto "En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive." Aclarar que La acción judicial para la rectificación del registro puede encauzarse por dos medios, bien el juicio declarativo ordinario, que es al que se refiere propiamente el art. 40 L.H. y cuya demanda puede ser objeto de anotación preventiva, bien, el juicio declarativo ordinario en el que se discuta el derecho del titular inscrito, en este caso debe ejercitarse de manera simultánea la acción de nulidad o cancelación, de acuerdo con el art. 38.2 L.H. Y por considerar el segundo defecto como insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación cabe (...). Cistierna, quince de julio del año dos mil diecinueve. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Triana García-Miranda Fernández de Cañete». III Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Astorga, doña Elena Gacto Legorburo, quien confirmó íntegramente la calificación inicial mediante nota de fecha 6 de agosto de 2019. IV Contra la anterior nota de calificación, doña A. P. S. interpuso recurso mediante escrito fechado el día 5 de septiembre de 2019 alegando lo siguiente: «Hechos. Primero. Régimen económico matrimonial en cuya vigencia se adquirió el bien inscrito. Doña A. P. S. está casada con Don J. D. S. desde el 18-09-2003 siendo el régimen que rige el matrimonio el de "Sociedad de Gananciales" (...) Certificado Literal de matrimonio de ambos donde no aparecen inscritas capitulaciones matrimoniales por lo que se desprende a falta de las mismas y de conformidad con el art. 1315 y 1316 del Código civil, que el régimen económico del matrimonio es el de sociedad de gananciales. (...) En fecha 29 de diciembre de 2014 Don J. D. S. compra y adquiere para la "sociedad de gananciales" conforme se recoge en el propio título de compraventa la finca: "Vivienda rural de planta baja, en término y Ayuntamiento de Boca de Huérgano (León), al sitio o paraje de (...). Esta edificada en el interior de parcela 775 del polígono 31. Referencia Catastral 24021V31007750000WH", (conforme Escritura de Compraventa, de fecha 29 de diciembre de 2014 otorgada ante el notario Jesús Sexmero Cuadrado por imposibilidad de Don José Ángel Tahoces Rodríguez con el protocolo de este último n.º 1962). (...) Segundo. Inscripción inicial de la finca. Instada la inscripción de la finca ante el Registro de la Propiedad de Cistierna, se procedió a inscribir la misma con el n.º 5779, inscripción 1.ª, tomo 570, libro 47, folio 27, haciendo constar como titulares a los esposos J. D. S. y A. P. S. con el pleno dominio de la totalidad de la finca. Además del pleno dominio de los esposos J. D. S. y A. P. S., se inscribió una carga de "uso y disfrute" a favor de Doña A. M. D. S. y Don A. G. V., carga que aunque costaba en la escritura de compraventa, no reunía los requisitos necesarios para su inscripción en cuanto no constaba que ambos propietarios hubiesen cedido dicho Uso y Disfrute. No se recoge [sic] en escritura de compraventa que Doña A. P. S., haya prestado consentimiento para la constitución de dicha carga en la escritura de Compraventa, ni tampoco posterior ratificación, indispensable conforme establece el código civil, para que dicha cláusula tenga eficacia, máxime al tratarse de un acto a título gratuito. Tercero. Solicitudes de Rectificación/cancelación parcial del asiento. A. P. S., como titular en pleno dominio de la finca registral n.º 5779, al tener conocimiento de la inscripción del derecho de uso y disfrute a favor de Doña A. M. D. S. y Don A. G. V., dado que nunca consintió en la cesión del uso y disfrute de la finca, sin que tampoco fuese requerida por el Registro de la Propiedad a los efectos de comparecer y en su caso ratificar y reconocer dicha carga, interesó por escrito de fecha 19 de junio del 2019. ante el Registro de la Propiedad de Cistierna. que se procediese a rectificar/cancelar la inscripción de dicha carga. Dicha petición fue resuelta desfavorablemente conforme "notificación de calificación desfavorable" notificada en fecha 23 de julio de 2019; siendo solicitado en plazo ante el Registro de la Propiedad de Cistierna, la indicación del cuadro de sustituciones de conformidad con el art. 19.bis LH, a los efectos de instar una segunda calificación ante el Registrador Sustituto (...); Así, en fecha 2 de agosto, se instó calificación sustitutoria ante el Registro de la Propiedad de Astorga (Registrador sustituto del Registro de la Propiedad de Cistierna art. 19 bis LH) (...) En fecha 9 de agosto del 2019 se notifica resolución del Registrador Sustituto, confirmando la calificación negativa emitida en su día por la Registradora de la Propiedad de Cistierna, resoluciones ambas contra las que se interpone el actual Recurso. Fundamentación jurídica. Procedimiento: El actual recurso se tramitará de conformidad con los art. 322 y ss de la LH en concreto el art. 327 establece que en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada. Fondo del asunto. No cabe duda de que la finca registral n.º 5779, inscripción 1.ª, tomo 570, libro 47, folio 27, fue adquirida por Don J. D. S. para la sociedad de ganancial, siendo recogida expresamente tal condición en la propia escritura de compraventa y recogido así en la inscripción practicada en el Registro de la propiedad de Cistierna. El código civil en su art. 1347 establece que serán bienes gananciales los adquiridos a título oneroso a costa del caudal común, bien se haga la adquisición para la comunidad –cuál es el caso–, bien para uno sólo de los esposos. A mayor abundamiento señalar que conforme el art. 1356 los bienes adquiridos por uno de los cónyuges, constante la sociedad, por precio aplazado, tendrán naturaleza ganancial si el primer desembolso tuviera tal carácter. Desde ese primer momento con la adquisición por escritura notarial de compraventa, pasó a ser un bien de la sociedad de gananciales, y así fue inscrito: "pleno dominio de la totalidad de la finca para la sociedad de gananciales". Si bien la inscripción del dominio resulta ajustada a derecho y a la realidad, por el contrario, no lo es la inscripción de la carga

de "uso y disfrute" inscrita a favor de Doña A. M. D. S. y Don A. G. V., y ello en cuanto que conforme establece el C. Civil en su art. 1378, tratándose de un acto a título gratuito debió concurrir el consentimiento de ambos cónyuges. El propio Registrador de Cistierna, recoge en su "Calificación Desfavorable", que no consta en la inscripción ni la comparecencia ni la ratificación de Doña A. P. S. Habiéndose establecido y reconocido por el Registrador tanto el de Cistierna como el de Astorga, que no consta la comparecencia o ratificación de Doña A. P. S., nunca debió haber tenido acceso al registro ese derecho de uso y disfrute. El art. 40 de la LH, a que se hace referencia en la resolución recurrida nos remite a los efectos de la rectificación del registro al Título VII de la LH, en este y en concreto en el art. 217 se establece: Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene. Es cierto que en el art. 217 LH recoge la necesidad de un acuerdo unánime de todos los interesados, pero hemos de señalar que esto es así, siempre que el error no resulte claro y evidente. En este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de 28 de febrero de 1999 señala que: "A sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (...) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas: no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad jurisdiccional. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada". Es por ello que no se debe obligar a la hoy recurrente a utilizar los medios judiciales, por los perjuicios que se le irrogaría, cuando tal y como sucede en el actual el Registrador una vez comprobada la equivocación padecida puede subsanar a través de la correspondiente diligencia la misma. En su virtud, Solicito que, teniendo por presentado este escrito, lo admita a trámite y dé por interpuesto recurso, frente a la Propiedad de Astorga de fecha 6 de agosto del 2019 por la que se confirma la calificación negativa emitido en su día por la Registradora de la propiedad de Cistierna, interesando se proceda a la rectificación/cancelación parcial del asiento de inscripción realizado en lo referente a la carga de uso y disfrute respecto de la finca registral 5779, inscripción 1.ª, tomo 570, libro 47, folio 27 del Registro del Propiedad de Cistierna, con todo lo demás que en derecho proceda». V La registradora de la Propiedad de La Vecilla-Cistierna emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el escrito a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1.3.º, 3, 17, 18, 19 bis, 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 20 de octubre de 2001, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 1 de marzo de 2006, 25 de febrero de 2008, 9 de marzo y 22 de mayo de 2009, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 11 de octubre y 23 de agosto de 2011, 6 de marzo, 20 de julio y 1 de agosto de 2012, 12 y 16 de junio, 4 de julio y 15 de septiembre de 2014, 20 de febrero, 27 de marzo y 13 y 16 de octubre de 2015, 12 de febrero, 14 de marzo, 5 de abril y 5 de julio de 2016, 29 de junio de 2017, 29 de noviembre de 2018 y 21 de marzo de 2019. 1. Se discute en este expediente si es posible rectificar el contenido del Registro en virtud de una instancia privada suscrita por la titular registral de la finca en la que solicita la cancelación de un derecho de uso y disfrute inscrito sobre la misma a nombre de dos cónyuges sin que medie su consentimiento. La registradora señala como defectos que la instancia privada ha de tener legitimada notarialmente su firma y que se requiere el consentimiento de todos los titulares de los derechos inscritos para poder rectificar el asiento o, en defecto de acuerdo, resolución judicial. La recurrente afirma que es claro el error producido en la inscripción, ya que de la escritura de compraventa que motivó la inscripción 1.ª de la finca 5.779 que ahora se pretende rectificar resulta que dicha finca fue adquirida por don J. D. S. casado con doña A. P. S. para su sociedad de gananciales y en esa misma escritura don J. D. S. cedió gratuitamente el derecho de uso y disfrute sobre la finca sin que mediase el consentimiento ni la posterior ratificación por parte de doña A. P. S. Entiende la recurrente que dicho error puede rectificarse por la registradora sin que sea necesario el consentimiento de los titulares del derecho de uso y disfrute al resultar claramente de los asientos del Registro. 2. En cuanto al primer defecto, relativo a la falta de legitimación de la solicitante en la instancia, debe ser confirmada la calificación de la registradora, porque no consta su firma legitimada notarialmente ni ha sido ratificada ante la registradora correspondiente. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, a los efectos de su calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten han de ser públicos (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), y en los excepcionales casos en los que se admite un documento privado, la firma del solicitante ha de estar legitimada notarialmente o bien ratificada ante el Registrador oportuno a efectos de dotar de autenticidad al documento. (cfr. Las Resoluciones 9 de mayo de 2003 y 4 de julio de 2013). Este defecto no ha sido subsanado en el escrito de recurso por lo que ha de ser confirmado. 3. En cuanto al segundo defecto, hay que recordar que constituye un principio básico 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., las Resoluciones citadas en el apartado «Vistos»), 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. Este principio se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley: en todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Por tanto, si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la rectificación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial. Cuando una calificación ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir haya sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita. En conclusión, no es posible rectificar el Registro sin el consentimiento de todos aquellos que se verían afectados con la inscripción de la rectificación o sin demandar a aquellos judicialmente, y ello con independencia de que la práctica de la inscripción sea acertada o errónea. 4. En el concreto supuesto de este expediente, la finca registral 5.779 está inscrita a nombre de don J. D. S. casado con doña A. P. S. para su sociedad de gananciales y en esa misma inscripción 1.ª consta inscrito un derecho de uso y disfrute con carácter simultáneo y sucesivo a nombre de los cónyuges doña A. M. D. S. y don A. G. V. No resulta de la inscripción ni de la escritura de compraventa que la motivó la comparecencia ni posterior ratificación de doña A. P.

S para la constitución del derecho de uso y disfrute. No obstante, como ya se ha reiterado, los asientos del Registro una vez practicados se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y la rectificación del pretendido error que alega la recurrente deberá realizarse conforme al procedimiento del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, es decir, con el consentimiento de doña A. M. D. S. y don A. G. V. para la cancelación de su derecho de uso y disfrute o, en defecto de consentimiento, mediante la oportuna resolución judicial. 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 noviembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/08/pdfs/BOE-A-2020-255.pdf>

- R. 29-11-2019.- R.P. Corralejo.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA POR INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.** La Dirección confirma la denegación de la inscripción de una escritura de segregación y compraventa cuando, en la tramitación del expediente del art. 199 LH, el Ayuntamiento ha manifestado su oposición por invadir las parcelas segregadas un camino de dominio público. «No obsta a esta conclusión el hecho de que la pretendida segregación fuera autorizada por el propio Ayuntamiento mediante licencia urbanística en un momento temporal previo a su informe contradictorio posterior, puesto que la misma sólo tiene por objeto valorar su conformidad a la ordenación urbanística con carácter declarativo, no constitutivo, y reglado». R. 29.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corralejo) (BOE 08.01.2020).

Resolución de 29 de noviembre 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 Corralejo a inscribir una escritura de segregación y compraventa. En el recurso interpuesto por doña M. P. G. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Corralejo, doña María Isabel Cabra Rojo, a inscribir una escritura de segregación y compraventa. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 29 de mayo de 2018 por el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Guillermo José Croissier Naranjo, con el número 963 de protocolo, la entidad mercantil «La Atlántida del Cotillo, S.L.», representada por su administrador único, don J. M. V. M., segregó de la finca registral número 2.103 de La Oliva una serie de parcelas. Presentado el día 22 de enero de 2019, bajo el asiento 1149 del diario 98 en el Registro de la Propiedad de Corralejo, previa calificación del precedente documento, se suspendió su inscripción mediante nota de calificación negativa de fecha 28 de enero de 2019 quedando suspendida la inscripción por aportarse base gráfica alternativa en la que no se utilizaba el sistema REGCAN95 para Canarias, ni aportarse junto la misma, informe de validación catastral, o en su defecto, certificación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo séptimo de la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015. Con el objeto de subsanar el defecto, el día 15 de marzo de 2019 se acompañaron cuatro informes de validación gráfica, elaborados por arquitecto, firmados con código seguro de verificación y sello de la Dirección General del Catastro de fecha 15 de marzo de 2019. Con base en dichos informes, una vez consultados los Libros del Registro, el programa auxiliar de bases gráficas y el Catastro, se dio inicio al procedimiento previsto en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, de lo que se notificó a los titulares registrales y catastrales, como posibles afectados, a quienes se hizo saber que disponían de un plazo de veinte días desde la recepción de la notificación para alegaciones. Con fecha 15 de mayo de 2017 se recibió en el Registro de la Propiedad de Corralejo certificación expedida por doña B. B. R. E., secretaria del Ayuntamiento de La Oliva, de fecha 14 de mayo de 2019, acreditativa de los siguientes informes emitidos por dicho Ayuntamiento: a) informe técnico sobre comprobación de titularidad de caminos de uso público, marcados en el Plano de situación adjunto, elaborado por don F. J. M. R., con contrato laboral en la categoría de técnico de Urbanismo adscrito al Departamento de Oficina Técnica de Urbanismo, Obras y Servicios del Ayuntamiento de La Oliva, del que resultaba la identificación de un camino, incluido en el Catastro de 1957 y en el Catastro vigente, concluyendo el autor del informe que dicho camino era de titularidad municipal, encontrándose de alta en la actualidad como vía de comunicación de dominio público; b) informe técnico de don C. I. V. B., encargado del Archivo Municipal, a solicitud del alcalde de La Oliva, don Isáí Blanco Marrero, de fecha 4 de mayo de 2018, del que resultaba, una vez consultada la documentación obrante en el Archivo Municipal sobre el camino en el Catastro Histórico de 1957, la descripción de ubicación, y c) informe emitido por don G. M. T. M., arquitecto, y don O. D. R., letrado, ambos, del Ayuntamiento de La Oliva, del que resultaba que, consultados los archivos municipales de La Oliva, se ha comprobado que el camino figuraba incluido en parte en el Inventario Municipal de Bienes de dicho Ayuntamiento, aprobado en sesión plenaria de fecha 6 de junio de 1991, teniendo su origen en la intersección de una carretera en dirección sur-oeste, y el camino no constaba incluido en el referido inventario, ni en el planeamiento en vigor (Normas Subsidiarias Municipales y Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura), si bien, consultada la cartografía de GRAFCAN, se observaba desde el año 1980 un trazado que podría coincidir con el mismo, y que tiene su origen en la intersección de la señalada carretera en dirección sur-este. Con fecha 24 de abril de 2019 compareció en el Registro de la Propiedad de Corralejo doña K. B., titular registral de la finca 34.171 de La Oliva, que lindaría por el Sur con la parcela segregada número 1, y se opuso al expediente por lindar su finca por el sur con el camino y parte parcela 43 de doña A. C. F. El día 10 de mayo de 2019 compareció en el Registro don J. C. S. R., como titular catastral de las parcelas 41 y 42 del Polígono 5 de La Oliva y se opuso al expediente por situarse las cuatro parcelas segregadas dentro de su propiedad, con base en diversas alegaciones. El mismo día 10 de mayo de 2019 compareció en el Registro doña C. R. P. R., como titular catastral de las parcelas 41 y 42 del Polígono 5 de La Oliva, y se opuso al expediente por situarse las cuatro parcelas segregadas dentro de su propiedad con base en idénticas alegaciones. El día 15 de mayo de 2019 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Corralejo escrito de oposición firmado electrónicamente con esa misma fecha por don Isáí Blanco Marrero, en su condición de alcalde-presidente del Ayuntamiento de La Oliva, oponiéndose al expediente por afectar la base gráfica que se pretendía inscribir a la parcela catastral con referencia 35015A005090030000KO, definida como vía de comunicación de dominio público. El día 25 de junio de 2019 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Corralejo escrito de oposición suscrito por don V. R. M., como cotitular de la parcela 40 del polígono 5 de La Oliva, en su propio nombre y en representación, según manifestaba, de su madre y hermanos, señores R. M., en el que, ante la certeza de que la referida finca matriz 2.103 de La Oliva no se encontraba en el lugar donde se pretendía la segregación de las cuatro parcelas según los informes presentados, las cuales se situaban dentro de la finca de su

propiedad, formulaba oposición con base diversas alegaciones que complementaba acompañando documentación. II Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Corralejo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación negativa Previo examen y calificación del precedente documento autorizado el veintinueve de mayo de dos mil dieciocho, por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Guillermo Croissier Naranjo, con el número 963 de su protocolo, presentado el veintidós de enero de dos mil diecinueve, bajo el asiento 1149 del diario 98, la Registradora que suscribe deniega la Inscripción por los siguientes defectos: 1. Parte de las parcelas segregadas invaden camino de dominio público, en concreto, parcela 9003 del polígono 5, camino (...), catastrado a favor del Ayuntamiento de La Oliva, y respecto del que el mismo Ayuntamiento, según se manifiesta en escrito de oposición que presenta, va a proceder a inventariar en el Inventario Municipal e inscribir su titularidad en el Registro de la Propiedad. 2. Consecuencia de lo anterior es que las segregaciones no se ajustan a la legalidad urbanística vigente, resultando del escrito de oposición mencionado, la intención del Ayuntamiento de proceder a la revisión de oficio de la licencia de segregación concedida. Hechos: 1). –En virtud del precedente documento, la entidad mercantil La Atlántida del Cotillo, Sociedad Limitada, representada por su administrador único, Don J. M. V. M., segrega de la finca registral 2103 de La Oliva, –Suerte de tierras labradas y montuosas, en el (...), donde dicen “(...)”, en el Término municipal de La Oliva. Linda: Naciente y Sur, tierras de (...); Poniente y Norte, camino que conduce de (...) y otro que va de (...). Mide tres mil seiscientos diez áreas, setenta y tres centiáreas, ocho mil cuatrocientos dos centímetros cuadrados– las siguientes parcelas: Parcela número 1: Parcela de 1.163,46 m2 de superficie, según proyecto. Dicha parcela se encuentra clasificada y categorizada por el PIOF como asentamiento rural con extensiones y agricultura intersticial. Sus linderos son los siguientes: Norte: Parcela segregada en 2008 bajo Licencia número 52/08 que cuenta con Ref. Catastral 35015A005004170000KP. Sur: Parcelas segregadas números 2 y 4. Este: Oeste: camino (...) (Parcela 9007) y parcela segregada número 2. Sobre la Parcela número 1, no consta que haya edificación alguna. Parcela número 2: Parcela de 1.048,36 m2 de superficie, según proyecto. Dicha parcela se encuentra clasificada y categorizada por el PIOF como asentamiento rural con extensiones y agricultura intersticial. Sus linderos son los siguientes: Norte: Parcela segregada número 1. Sur: Parcelas segregadas números 3 y 4. Este: Parcela segregada número 1 y Oeste: camino que va de (...) (parcela 9007). Sobre la parcela número 2 no consta que haya edificación alguna. Parcela número 3: Parcela de 1.002,09 m2 de superficie, según proyecto. Dicha parcela se encuentra clasificada y categorizada por el PIOF como asentamiento rural con extensiones y agricultura intersticial. Sus linderos son los siguientes: Norte: Parcela segregada número 2. Sur: Parcela segregada número 4. Este: Parcela segregada número 4. Oeste: camino (...) (Parcela 9007). Sobre la Parcela número 3 no consta que haya edificación alguna. Parcela número 4: Parcela de 1.317,31 m2 de superficie, según proyecto. Dicha parcela se encuentra clasificada y categorizada por el PIOF como asentamiento rural con extensiones y agricultura intersticial. Sus linderos son los siguientes: Norte: Parcelas segregadas números 1, 2 y 3. Sur: Resto de Finca Matriz. Este: Resto de Finca Matriz y Parcela segregada número 1. Oeste: camino (...) (Parcela 9007) y Parcela segregada número 3. Sobre la Parcela número 4, no consta que haya edificación alguna. Resto de finca matriz final: Parcela de 326.937,51 m2 de superficie, según proyecto. Dicha parcela se encuentra clasificada y categorizada en su totalidad por el PIOF como suelo rústico protegido/productivo (ZBA–SRP–1). Sus linderos son los siguientes: Norte, camino que conduce de (...), parcela segregada número 4 y parcelas segregadas bajo Licencia. N.º 52/08; Sur, tierras de “(...)” y Parcela segregada número 1; Este, Tierras de “(...)”; y Oeste, Camino (...), Parcela segregada número 1 y Parcelas con Licencia. N.º 52/08. Se incorpora al título, Licencia de Segregación número 18/17 en virtud de la cual la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Oliva, en sesión celebrada con fecha 19 de septiembre de 2017, resolvió conceder a Doña M. P. G. C., licencia de segregación de una finca sita en el (...), quedando autorizada la segregación de cuatro fincas según proyecto redactado por Don A. S. G. de fecha 13 de julio de 2017: Parcela 1 con una superficie de 1163,46 m2, Parcela 2 con una superficie de 1048,36 m2, Parcela 3 con una superficie de 10.002,09 m2, Parcela 4 con una superficie de 1317,31 m2 y resto de finca matriz final con una superficie resultante de 326.937,51 m2 según proyecto aportado. 2). –Previo calificación del precedente documento, se suspendió su inscripción mediante nota de calificación negativa de fecha 28 de enero de 2019 quedando suspendida la inscripción por aportarse base gráfica alternativa en la que no se utiliza el sistema REGCAN95 para Canarias, ni aportarse junto la misma, informe de validación catastral, o en su defecto, certificación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo séptimo de la resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015,1o que fue debidamente notificado al presentante y notario autorizante de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. 3). –Con el objeto de subsanar el defecto, el día 15 de marzo de 2019 se acompañaron cuatro informes de validación gráfica, elaborados por el Arquitecto don A. S. G., colegiado número (...) del Colegio profesional de Arquitectos de Canarias, firmados con CC.SS.VV y sello de la Dirección General del Catastro de fecha 15 de marzo de 2019: (...) 4). –Con base en dichos informes, una vez consultados los Libros del Registro, el programa auxiliar de bases gráficas y el Catastro se da inicio al procedimiento previsto en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, de lo que se notifica a los titulares registrales y catastrales, que seguidamente se dirán, como posibles afectados, a quienes se hace saber que disponen de un plazo de veinte días desde la recepción de la notificación para alegar en este. – Ayuntamiento de La Oliva, titular de las Parcelas catastrales 9002, 9003 y 9005, del polígono 5. – Doña K. J. B., titular registral de la finca 34.171 de La Oliva. – Don J. V. L., doña M. I., don J. C. S. R.; don S., doña F., doña C. D., doña J. J., don M., doña M. N., doña C. R. P. R.; doña Y. M., don C., doña A. M., doña C. D., don J. M. y don G. S. G., P., todos ellos titulares de la Parcela catastral 42 del polígono 5. – Herederos de don V. R. U., titulares de la Parcela catastral 40 del polígono 5. 5). –Con el fin de poder localizar los linderos fijos que delimitan la finca matriz 2103 de La Oliva por el Norte y Oeste, el día 14 de mayo de 2019 se solicitó por este Registro al Excelentísimo Ayuntamiento de La Oliva copia de tres informes en que se identifican por el Ayuntamiento los caminos, Camino que conduce de (...) y Camino (...) (fotocopia de los cuales ya se disponía en este Registro), así como cualquier otro que estimasen que pudiera ayudar a clarificar la ubicación exacta de la finca. Con fecha 15 de mayo de 2017 se recibe en este Registro Certificación expedida por doña B. B. R. E., Secretaria del Ayuntamiento de La Oliva, de fecha 14 de mayo de 2019, acreditativa de los siguientes informes emitidos por este Ayuntamiento: – Informe Técnico sobre comprobación de titularidad de Caminos de uso Público, marcados en el Plano de situación adjunto, EXTE CER 1257/2018, elaborado por Don F. J. M. R., con contrato laboral en la categoría de Técnico de Urbanismo adscrito al departamento de Oficina Técnica de Urbanismo, Obras y Servicios del Ayuntamiento de la Oliva, del que resulta la Identificación del denominado Camino (...), incluido en el Catastro de 1957 y en el Catastro vigente, concluyendo el autor del informe que dicho camino se denomina camino de (...), que es de titularidad municipal, encontrándose de alta en la actualidad como vía de comunicación de dominio público. – Informe Técnico don C. I. V. B., Encargado del Archivo Municipal, a solicitud del Sr. Alcalde, Don Isái Blanco

Marrero, de fecha 4 de mayo de 2018, del que resulta, una vez consultada la documentación obrante en el Archivo Municipal sobre el Camino de los (...) en el Catastro Histórico de 1957, la descripción de ubicación. – Informe emitido por Don G. M. T. M., Arquitecto, y don O. D. R., Letrado, ambos, del Excmo. Ayto. de La Oliva, del que resulta que consultados los archivos municipales de La Oliva, se ha comprobado que el Camino denominado de (...) (señalado en Azul), figura incluido en parte en el Inventario Municipal de Bienes de este Ayuntamiento, aprobado en sesión plenaria de fecha 6 de junio de 1991, con el núm. 96, teniendo su origen en la intersección con la carretera (...) en dirección sur-oeste, y el camino denominado de los (...), no consta incluido en el referido inventario, ni en el Planeamiento en vigor (Normas Subsidiarias Municipales y Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura), si bien, consultada la cartografía de GRAFCAN, se observa desde el año 1980, un trazado que podría coincidir con el mismo, y que tiene su origen en la intersección con la carretera (...) en dirección sur-este. 6) .–Con fecha 24 de abril de 2019 comparece en este Registro doña K. B., titular registral de la finca 34.171 de La Oliva, que lindaría por el Sur con la parcela segregada número 1, y se opone al expediente por lindar su finca por el sur con el camino (...) y parte parcela 43 de Doña A. C. F. Consultados los antecedentes del Registro se observa que la finca de que es titular dicha señora linda por el SUR, parte con la parcela 9003 –camino (...), titular catastral Ayuntamiento de La Oliva, y parte con la parcela 43, de Doña A. C. F. y Oeste con la parcela 9002 –Camino (...)- titular catastral Ayuntamiento de La Oliva. Dicha finca se forma por agrupación de las registrales 34072 y 34073 del término de La Oliva, ambas en (...), que proceden por segregación de una de mayor cabida, según licencia número 52/08, lindando al Sur en parte con la parcela 9003 –Camino (...), titular catastral Ayuntamiento de La Oliva. 7) .–El día 10 de mayo de 2019 comparece en este Registro Don J. C. S. R., como titular catastral de las parcelas 41 y 42 del Polígono 5 de La Oliva y se opone al expediente por situarse las cuatros [sic] parcelas segregadas dentro de su propiedad, con base en las siguientes alegaciones: Primero.–I.–Estudiada la primera inscripción de la finca 2103 de La Oliva, concluye que aproximadamente dos terceras partes de la misma es terreno labradío, es decir, que la mayor parte de la finca debería estar configurada por terreno de cultivo, gavias, etc. y examinada una ortofoto de la zona donde el titular de la finca la sitúa según proyecto de segregación, sólo una décima parte de la finca es terreno labradío. (Se adjunta Imagen I a y b) Según certificado extendido por el Ayuntamiento de La Oliva, tras la solicitud de fecha 28 de octubre de 2015 y número de entrada 15.984, firmado por el Arquitecto del Ayuntamiento, Don G. M. T. M. y por el Letrado don O. D. R. así como por el Alcalde, don Domingo González Arroyo y Doña R. D. C. M., Secretaria accidental, de fecha 9 de diciembre de 2015, no consta incluido en el Inventario de caminos, ni en el Planeamiento en vigor, el camino de (...), si bien, consultada la cartografía de Grafcan, se observa desde el año 1980, un trazado que podría coincidir con el mismo, y que tiene su origen en la intersección con la carretera (...) en dirección sur-este. En dicho certificado, los técnicos municipales dejan patente, que no están seguros que el camino sobre el que se solicita el informe, sea el que se recoge como lindero de la finca. II.–Que examinado el expediente de segregación, tras la solicitud de licencia de segregación, para subsanar los defectos advertidos en el informe desfavorable del Ayuntamiento, (se advierte de una posible doble inmatriculación), se da por el interesado una nueva configuración al perímetro de la finca matriz, dejando fuera del perímetro de la misma las parcelas segregadas mediante la licencia LPA 52/2008, licencia de segregación que dio lugar a once fincas, registrales 34072 a 34082, quedando la finca matriz reducida a 331.468,73 m2, y tras el informe emitido por el técnico Don G. M. T. M., de carácter favorable, se trasladan las siguientes observaciones: “El proyecto presentado inicialmente contaba con una finca matriz inicial de 354.191,73 m2. Tras el requerimiento de fecha 07/07/17, se presenta un Reformado del anterior, en el que a los 354.191,73 m2m se le restan 22.723,00 m2 correspondientes a la Licencia de Segregación n.º 52/08 de fecha 23/09/08, resultando una Finca Matriz Inicial de 331.468,73 m2. Tras la segregación de las 4 parcelas propuestas de 1.163,46m2, 1048,36m2, 1002,09m2 y 1317,31m2, resulta un Resto de Finca Matriz de 326.937,51m2”. (Se adjuntan Imágenes II, III y IV) Segundo.–Que de acuerdo con lo previsto en la regla 5.ª del art. 203 de la LH y doctrina reiterada de la DGRN, a efecto de evitar situaciones litigiosas o que puedan generar doble inmatriculación siquiera sea parcial se ha de dar intervención a los propietarios de fincas registrales y catastrales colindantes. Según el art. 9 de la LH y resolución conjunta de la DGRN y DG del Catastral de 26 de octubre de 2015 deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica alternativa. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de las parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el registrador no habrá de albergar dudas sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. “Examinados los Informes de Validación Gráfica Alternativa aportados para las referidas cuatro segregaciones y del asiento de presentación número 1149 del Diario 98, en los mismos sólo se recogen los GML de las cuatro parcelas a segregar, sin incorporar la representación gráfica o GML de la finca matriz, considerada una condición imprescindible cuando la finca matriz de la que se segrega no es una finca discontinua, hecho que se constata de la certificación dada por el Registro de la Propiedad, pues no se ha practicado ninguna segregación de la misma, y además, a pesar de que se invade el dominio público, en concreto, el camino referencia catastral 9003, se sigue con el procedimiento del artículo 199 LH”. (Se adjunta Imagen IV) Tercero.–Examinada la cartografía catastral de 1957, en la zona delimitada por el perímetro que le dan a la finca matriz, se observa que ninguna de las parcelas catastrales de la época figuran a nombre de ninguno de los titulares que ha tenido la finca número 2103 del término municipal de La Oliva. (Se adjunta Imagen V e Imagen VI) Examinada la cartografía y titularidad actual de la zona, siguen sin figurar como titulares catastrales en la zona referenciada como perímetro de la finca matriz (Se adjunta imagen IV) Es conocido por el oponente y “ratificado por el Ayuntamiento”, la existencia y constancia registral de hasta once fincas que no proceden de la registral número 2103 del término de La Oliva, todas ellas con su respectivo reflejo catastral, registrales números 34072 a 34082, ambas inclusive, dentro de la finca donde sitúan dicha finca 2103 (aunque rectificadas parcialmente ante el Ayuntamiento) y que proceden por división/segregación de otra de mayor cabida, y que gozan de la protección registral. Cuarto.–Es doctrina de la DGRN que “Siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario, ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. El objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. La notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos. (RDGRN 14 noviembre 2016). Acompaña escritura de donación autorizada por Don Emilio Romero Fernández, Notario de Puerto del Rosario, el

día 9 de mayo de 2011, número 1283 de protocolo, en la que Doña I. y Doña J. R. S., manifiestan que son dueñas por mitades e iguales partes indivisas de la parcela 42 del polígono 5 de La Oliva, –en el Sitio conocido como “(...)”, en La Oliva. Tiene una superficie de seis mil seiscientos noventa y ocho metros cuadrados. Linda: al Norte, en parte con zona de descuento 9003 Camino de (...) y en parte con zona de descuento 9002, Camino (...); al Sur, en parte con zona de descuento 9005, Camino y en parte con la parcela catastral número 40 del mismo polígono; y al Oeste, en parte con zona de descuento 9002, Camino (...) y en parte con zona de descuento 9005, Camino–, por herencia de sus padres fallecidos hace más de veinte años según partición convencional y privada entre sus herederos, no aportando título escrito de su derecho, y estipulan que: Doña I. R. S. dona el pleno dominio de la mitad indivisa que le pertenece a sus tres hijos, Don J. V. L., Doña M. I. y don J. C. S. R., y Doña J. R. S., como dueña del pleno dominio de la mitad indivisa restante, lo dona a sus hijos, doña M. N., Doña C. R., Doña C. D., Doña J. J., Don S., Don M. y Doña F. P. R., quienes adquieren por octavas partes indivisas. 8) –El mismo día 10 de mayo de 2019 comparece en este Registro Doña C. R. P. R., como titular catastral de las parcelas 41 y 42 del Polígono 5 de La Oliva y se opone al expediente por situarse las cuatros [sic] parcelas segregadas dentro de su propiedad con base en idénticas alegaciones, que resumidamente se reseña en el antecedente de hecho anterior. 9) –El día 15 de mayo de 2019 tiene entrada en este Registro escrito de oposición firmado electrónicamente con esa misma fecha por Don Isaí Blanco Marrero, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Oliva, oponiéndose al expediente por afectar la base gráfica que se pretende inscribir a la parcela catastral con referencia 35015A005090030000KO, denominada según el Catastro como camino (...), y definida como vía de comunicación de dominio público, con base en las siguientes alegaciones: Que según los informes de los técnicos municipales, el camino que va de (...) no se encuentra incluido en el Inventario Municipal de bienes, aprobado en sesión plenaria de fecha 6 de julio de 1991, ni se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad. No obstante, se deja constancia en los informes emitidos que no corresponde a esta Corporación controlar, a través de la licencia, la titularidad dominical de la finca en la que se pretende realizar la segregación, así como que no es la licencia urbanística instrumento adecuado para verificar situaciones jurídico-privadas, cuya definición, por otra parte, no habría de corresponder a la Administración sino a los Tribunales Civiles, traducido todo ello en la operatividad de la Cláusula “salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero”. Que es consciente de que el Catastro es un registro administrativo en el que se describen los bienes inmuebles, cuya información se pone al servicio, entre otros de los principios de generalidad y justicia tributaria. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprende sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encuentran la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso, el destino, el valor catastral y su titular, datos que, sin perjuicio del Registro de la Propiedad, se presumen ciertos. Que el cumplimiento del art. 32 de la Ley 33/2013, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en relación con el art. 17.1 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales impone la obligación a las Administraciones Públicas de inventariar los bienes y derechos que integran su patrimonio. Que puesto de manifiesto en este procedimiento la existencia de dudas sobre la titularidad de la parcela catastral afectada por la base gráfica presentada, es intención de esta Corporación la incorporación de dicho inmueble al Inventario Municipal de Bienes y su Inscripción en el Registro de la Propiedad en uso de las prerrogativas reconocidas en los arts. 44 y ss. del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y consecuentemente la revisión de oficio de la licencia de segregación concedida. 10) –El día 25 de junio de 2019 tiene entrada en este Registro escrito de oposición suscrito por Don V. R. M., como cotitular de la parcela 40 del polígono 5 de la Oliva, en su propio nombre y en representación, según manifiesta, de su madre y hermanos, señores R. M., en el que, ante la certeza de que la referida finca matriz 2103 de La Oliva no se encuentra en el lugar donde se pretende la segregación de las cuatro parcelas según los informes presentados, las cuales se sitúan dentro de la finca de su propiedad, formula oposición con base en idénticas alegaciones a que resumidamente se hace referencia en el antecedente de hecho 7), las que complementa acompañando la siguiente documentación: Fotocopia de la certificación expedida por quien suscribe de fecha ocho de junio de dos mil dieciséis, número de entrada 2176/2906, donde certifica que la parcela catastral número 42 del polígono 5, no aparece inscrita a nombre de persona alguna, encontrándose la indicada parcela dentro del referido perímetro que la propiedad da a la finca número 2103 de la Oliva. De la citada certificación resulta que la parcela catastral 42 del polígono 5, en el lugar conocido como “(...)”, en la Oliva “tal y como la misma se describe y a la vista de los documentos aportados, no aparece inscrita a nombre de persona alguna, no pudiendo certificarse si la misma forma parte o no, de otra finca de mayor cabida inscrita, por no acompañarse el completo historial de las transmisiones anteriores, sin ser suficiente a estos efectos la mera manifestación de que la finca la adquirieron doña I. R. S. y doña J. R. S., por herencia de sus padres fallecidos hace más de veinte años, según partición convencional y privada entre sus herederos, sin que lo acrediten documentalmente, por lo que esta certificación no prejuzgará la calificación que pueda realizarse sobre dichos Títulos”. Certificado-Informe de situación de parcela rústica a requerimiento de don V. R. M., expedido el 24 de junio de 2019 por la arquitecta, Doña C. M. P. P., colegiada número (...), en el que concluye con base en el reconocimiento efectuado en el terreno y los argumentos que se dirán, que “...no está determinada la situación de la finca número 2103 del término municipal de La Oliva, pues la descripción que consta en la misma no se corresponde con la orografía recogida en el perímetro o georreferenciación realizada por la propiedad, según resulta de la documentación presentada en la licencia de segregación que se dirá, y por tanto los caminos, linderos de la finca situada en la zona denominada, ‘(...)’ no coincide con la situación y perímetro dado por la propiedad a la finca objeto de determinación” Resumidamente, se argumenta en dicho informe lo siguiente: – Según inscripción 1.ª aproximadamente dos terceras partes de la finca es terreno labradío, es decir, la mayor parte debe estar configurada por gavias, y examinada la licencia LPA 1550/2016 y trasladado a la cartográfica catastral de 1957 y a la actual, solamente una décima parte de la referida superficie es terreno labradío, es decir configuración y formato de gavias para el cultivo. (Se acompañan Imágenes I, II y III). – La finca linda tierras de (...), en referencia a la masa hereditaria, y tras el traslado del referido perímetro de la finca 2103 a la cartografía catastral se examinan las titularidades y se observa que ninguna de las parcelas incluidas en dicho perímetro, ni en la proximidad de la misma, figuran a nombre de la titularidad de la finca 2103, sino que en la mayoría de las ocasiones las titularidades del Catastro de 1957 coinciden y se corresponden con el tracto del catastro actual. (Se acompaña Imagen IV en la que aparecen como titulares catastrales los herederos de Don S. R. R., los Herederos de Don J. M. P. y Doña E. y don E. C. M. L.) – En la época de la inscripción, 1926, la mayor parte de los caminos tenían la configuración apropiada para el tránsito de animales de rebaño y de carga, propios de la época, camellos, burros, cabras e incluso caballos. Los lugareños utilizan y denominan veredas y barrancos por los que transitan con el nombre de la zona, camino (...), camino (...), camino al (...), coexistiendo en un mismo lugar varios caminos con idéntico nombre, denominaciones que son trasladadas a los documentos entre partes sin el rigor técnico que sería de esperar y sin respetar la toponimia del lugar. Sobre la cartografía de 1957 se observa que existen varios caminos que van desde la zona (...), pasando por

(...), hasta el pueblo de (...), con dirección a la Oliva o a la inversa; y otros tantos caminos que desde (...) van hacia el Sur. (Se acompaña imagen V). – Del informe municipal número de entrada 15984 firmado por el arquitecto G. M. T. M. y por el Letrado don O. D. R., así como por su Alcalde, Don Domingo González Arroyo y Doña R. D. C. M., Secretaria Accidental, de fecha 9 de diciembre de 2015, se certifica que no consta incluido en el Inventario de caminos, ni en el Planeamiento en vigor el Camino de (...), si bien consultada la cartografía de GRACAN se observa desde el año 1980 un trazado que podría coincidir con el mismo, y que tiene su origen en la intersección con la carretera (...) en dirección sur-este, estableciendo los indicados señore/as, técnicos, alcalde y funcionaría, la duda de que el camino pudiera coincidir con el mismo. – Examinada la certificación expedida por esta registradora, en la misma se certifica que la parcela número 42 del polígono 5 no aparece inscrita a nombre de persona alguna, encontrándose la indicada parcela dentro del perímetro que la propiedad le da a la finca número 2103 de La Oliva. – Se observa en la zona que existe una franja de terreno que cumple con la descripción de la misma, Rústica, de unos doscientos mil metros de labradío y cien mil montuosos, y que linda al norte con un camino (...), hoy en día denominado camino (...); y al oeste, con camino que conduce a la (...). Se adjunta situación y cartografía de dicha zona. Fotocopia de copia simple de escritura otorgada ante el Notario de Puerto del Rosario, Don Emilio Romero Fernández, el día 8 de mayo de 2019, número 1851 de protocolo por Don V. C. R. M., en su propio nombre y derecho, en la que acepta la herencia de Don V. R. U. No se acompaña copia autorizada del testamento y documentación complementaria. Fotocopia de escritura de compraventa autorizada por don Emilio Navarro Moreno, quien fue notario de Puerto del Rosario, el día 10 de mayo de 1995, número 751 de protocolo, en virtud de la cual, Doña M. R. U. manifiesta que es dueña, entre otras de dos fincas rústicas, 1.–Trozo de terreno montoso en el sitio denominado “(...)”, en (...), término municipal de La Oliva, con una superficie de una hectárea. Linda: Naciente, Doña J. R. U.; Norte, camino público que conduce (...) y viceversa; Poniente, Doña I. y Doña J. R. S. y Sur, con terrenos de Don M. M. S.; 2.–Trozo de terreno montuoso en el sitio denominado “(...)”, término municipal de La Oliva, con una superficie de seis hectáreas, siete áreas, cuarenta y tres centiáreas. Linda: Naciente, Doña I. y Doña J. R. S.; Norte, con camino (...) y viceversa; Poniente, con terrenos de Doña J. R. U.; y Sur, con terrenos de Don M. M. S., habiendo adquirido dichas fincas por herencia de su padre, don S. R. R., fallecido hace más de veinte años, no presentando título escrito, ni inscrito de su derecho, y las vende en pleno dominio a don V. R. U., que compra para la sociedad de gananciales que rige su matrimonio. Consultado el Catastro y el programa auxiliar de bases gráficas, se observa que dentro del perímetro en el que la Arquitecto, Doña C. P. P. encuentra una finca cuya descripción podría coincidir con la registral 2103, se encuentran inscritas las siguientes fincas registrales: – Finca 3609 de La Oliva: Trozo de tierra situada al Oeste de (...) conocido por (...), del término municipal de la Oliva, que mide cinco hectáreas, veintitrés áreas. Linderos: al Norte, camino (...); Sur, J. Q.; Este, herederos de S. C. P.; poniente, camino (...). Dicha finca fue inmatriculada el 9 de octubre de 1974 a virtud de escritura autorizada por el Notario de Puerto del Rosario, Don Enrique Gómez Albacete, el día 4 de abril de 1972 a la que se acompañó escritura autorizada por el mismo notario el día 14 de junio de 1969 para acreditar la previa adquisición. De la finca se han segregado varias fincas registrales 5.492, 5.909, 6.391, 7.289 y 12.614 de La Oliva, quedando un resto de 4 hectáreas, 29 áreas, sin que puedan precisarse sus linderos actuales. – Finca registral 29656 de La Oliva: Rústica: Terreno de secano, destinado a pastos en el término municipal de la Oliva donde dicen “(...)”, paraje de “(...)”, sin denominación especial. Mide 26.712 m2. Linda: Norte, parcelas 31 y 32 del Polígono 8; Sur, parcela 49 del Polígono 8; Este, parcelas 30 y 32 del Polígono 8; y Oeste, parcelas 34 y 354 del polígono 8. Referencia Catastral 35015A008000330000KF, haciéndose constar a efectos meramente informativos, que su descripción era la siguiente: Trozo de tierra montuoso con una pequeña parte labradía, donde dicen “(...)”, término municipal de La Oliva. Mide dos hectáreas, treinta y seis áreas, sesenta y ocho centiáreas. Linda: Norte, con tierras de Doña J. A. C.; Sur y Este, con las de Doña I. C. F.; y Oeste, con las de Doña J. A. F. Dicha finca se inmatriculó con fecha 18 de diciembre de 2006 a virtud de escritura autorizada el 12 de mayo de 2006 por el notario de Puerto del Rosario, Don Emilio Romero Fernández, con el número 4432 de Protocolo, aclarada por otra autorizada por el mismo notario el día 4 de diciembre de 2006, número 10735 de procolo [sic] en la que se aclara la descripción [sic], y otra autorizada por el que fue notario de Puerto del Rosario, don Luis González Alemán, el día 2 de septiembre de 1977, con el número 543 de protocolo, acreditativa de la previa adquisición. – Finca 26063 de La Oliva, Rústica: Trozo de tierra montuosa donde dice “(...)” en el paraje de “(...)” en el término municipal de la Oliva, con una superficie de ocho áreas cuarenta y ocho centiáreas. Linda por el Norte y Este, con tierras de Don J. T. C. P., Sur, con las de herederos de Don A. C., y por el Oeste, con las de Herederos de Don S. R. R. Referencia catastral: 350150080003540000KM. Dicha finca fue inmatriculada con fecha 23 de febrero de 2005 en virtud de Auto de fecha 10 de julio de 2003, dictado en Expediente de Dominio número 180/2001 en el Juzgado de Primera instancia número Dos de Puerto del Rosario para inmatricular la finca de este número y tres fincas más adquiridas en escritura autorizada el 27 de febrero de 1978 por el Notario que fue de Puerto, Don Luis González Alemán con el número 144 de su protocolo. – Finca 34431 de La Oliva, Rústica: Trozo de terreno rústico (...), municipio de la Oliva, en (...). Tiene una superficie de sesenta y un áreas, ocho centiáreas, siendo sus linderos: Norte, con Doña G. P. M. (referencia catastral 35015A008000040000KK), y en parte con Don J. C. M. B. (referencia catastral 35015A005000060000KF), y Camino con referencia catastral 35015A005090050000KR); por el Sur, con terrenos de Don P. C. R. (referencia catastral 35015A008000050000KR); por el Este, con terrenos de Don P. C. R. (referencia catastral 35015A008000050000KR) y Camino con referencia catastral 35015A005090050000KR); y por el Oeste, con Doña I. C. F. (referencia catastral 35015A008000300000KP. Dicha finca fue inmatriculada el día 3 de julio de 2012 a virtud de escritua [sic] de donación autorizada el siete de diciembre de dos mil diez, por el Notario, que fue de Puerto del Rosario, Don Juan Carlos Gutiérrez López, con el número 1.734 de su protocolo a la que se acompaña escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada por el Notario de Puerto del Rosario, don Juan Carlos Gutiérrez López, el 26 de febrero de 2010. Al norte de dicho perímetro, lindando con el Camino que va (...), se encuentra inscrita la finca 28947 de La Oliva, que a su vez procede la 8573. – Finca 28947 de La Oliva: Rústica: Un terreno en el punto conocido por “(...)”, en el Roque, término municipal de La Oliva, que mide de superficie, ocho hectáreas, cuarenta y nueve áreas con noventa y tres centiáreas. Linda, al Naciente, con terrenos de Doña J. M. B.; al Norte, con terreno de los herederos de D. P. M. y los de D. B. y D. P. B. al Poniente, con camino (...); y al Sur, con camino público del (...). Es parte que se segrega de la registral 8573 de La Oliva. – Finca 8573 de La Oliva: Rústica: Trozo de tierra de pan sembrar, situado donde dicen “(...)”, en el pago (...), término municipal de La Oliva, que linda al Naciente, con tierras de Doña M. D. y Doña N. M. L.; al Poniente, con el camino (...); por el Norte, con suerte propiedad de Don B. y don P. B. P.; y por el Sur, con el camino (...). Mide 18 hectáreas, 68 áreas, 85 centiáreas y 6194 centímetros cuadrados. Esta finca se forma por agrupación de las registrales 1266 y 2316 de La Oliva. – Finca 1266 de La Oliva (no vigente): su descripción en su origen, era la siguiente: Rústica, o sea, suerte de

tierra de pan sembrar, donde dicen “(...)”, en el pago (...), del pueblo de La Oliva. Lindante por el Norte con tierras de Doña M. D. y Doña N. M. L., antes (...); por el Naciente, con Doña L. M. L., antes (...); por el Poniente, con Camino (...), y por el Sur con el (...). Mide 27 fanegadas, 3 celemines y 2 cuartillos, que es igual a 37 hectáreas, 37 áreas, 70 centiáreas y 6.298 cm², siendo de bebida, 1 fanega y 6 celemines. Dicha finca fue inmatriculada el 21 de julio de 1909. De la misma se ha segregado la registral 2316, con la que posteriormente vuelve a agruparse como se ha visto, quedando un resto que obedeció a la siguiente descripción: Rústica: suerte de tierra de pan sembrar donde dicen (...), en el pago (...). Linda: Norte, con tierras de Doña M. D. y Doña N. M. L.; Poniente, camino (...); Naciente, con la parcela segregada y vendida a los señores B.; y Sur, con la Parcela segregada de esta finca y vendida a Don M. M. S. – La Finca 2316 de La Oliva (no vigente), segregada de la anterior, que posteriormente se agrupa con la 1266 pasando a formar la 8573, obedeció a la siguiente descripción: Rústica: trozo de tierra de pan sembrar, situada donde dicen (...), en el pago (...), término municipal de La Oliva. Linda al Norte con la finca principal de que ésta se segrega. Al Sur con el camino de (...). El Este con tierras de Doña M. D. y Doña M. N. M. L. Al Oeste con el camino del (...). Tiene una superficie de ciento cuarenta mil novecientos cuarenta y ocho metros con sesenta y dos decímetros cuadrados. Al sur de dicho perímetro podría encontrarse ubicada la finca 1931 de La Oliva, que ya se describe como ubicada en “(...)”: Finca 1931 de La Oliva: Rústica: finca de terreno iriayo denominada “(...)”, situada en el pago del (...), en término municipal de La Oliva que linda: Naciente y Sur, tierras indivisas; Norte, tierra de los C.; y Poniente, caminos. Dicha finca fue inmatriculada el 21 de abril de 1934. 11) –Consultado el historial de la finca registral 2103 de La Oliva, se observa que la primera inscripción de dominio data de la fecha 6 de mayo de 1926, se practicó en virtud de Partición según Testamento cerrado que se otorgó ante el Notario que fue de Las Palmas don Vicente Martínez, el ocho de mayo de mil ochocientos noventa, que se abrió con las solemnidades legales ante el Juzgado de Primera Instancia de dicha ciudad, con fecha veinticinco de febrero de mil ochocientos noventa y dos, según Testimonio expedido con fecha 18 de marzo de 1892, quedando inscrita esta finca a favor de doña M. D. M. L. B. L., siendo su descripción en la fecha mencionada la siguiente: Rústica: Una suerte de tiene situada en el (...) de diez y siete fanegadas, cuatro celemines y cuartillo y medio labradlos, y nueve fanegadas montuosas, o sea tres mil seiscientos diez áreas, sesenta y tres centiáreas, ocho mil cuatrocientos dos centímetros cuadrados. Linda por el Naciente y Sur, con tierras (...); Norte y Poniente, camino que conduce de (...) y camino por donde se va de (...). Dicha descripción se mantiene hasta la inscripción 6.ª de fecha 16 de agosto de 2001 practicada en virtud de escritura autorizada el 1 de marzo de 2000 por el notario de Madrid Don José Antonio Linage Conde, con el número 442 de su protocolo en la que los herederos de Doña M. C. C., proceden a partir su herencia, y describen la finca como sigue: Rústica: Suerte de tierras labradas y montuosas, en (...), donde dicen (...), término municipal de La Oliva. Linda: Naciente y Sur, tierras (...); Poniente y Norte, camino que conduce de (...) y otro que va de la (...). Mide tres mil seiscientos diez áreas, sesenta y tres centiáreas, ocho mil cuatrocientos dos centímetros cuadrados. Fundamentos de Derecho: Primero.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan 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 artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. Segundo.–Segregación. Obligatoria georreferenciación [sic] de las fincas segregadas. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria impone como preceptiva la georreferenciación de la finca en casos de segregación: “...la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: b) Siempre que 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, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. ...Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público...”. Dicho precepto se completa con los artículos 10 y 199 del mismo texto legal, regulando la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. Siendo por tanto obligatoria la georreferenciación de la finca en casos de segregación, debe determinarse si es suficiente a efectos de dar cumplimiento a este requisito, con la georreferenciación de la finca segregada, o es imprescindible la conjunta georreferenciación de dicha porción con la finca resto, cuestión sobre la que, como veremos, se ha pronunciado la DGRN. En cuanto a descripción de la finca resto, los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario establecen lo siguiente: “Siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz.” “Todas las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública en que se describan las fincas a que afecten, así como las resultantes de cualquiera de dichas operaciones y las porciones restantes, cuando fuere posible, o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya efectuado la segregación. Si no constare en el Registro la cabida total de las fincas, deberá expresarse en las notas marginales en que se indique la operación realizada”. La DGRN tiene declarado en distintas resoluciones, sirva a título de ejemplo la de fecha 11 de abril de 2019, que la georreferenciación de las fincas segregadas y de la finca resto podrán acceder al Registro en muchos casos, en diferentes momentos temporales, uno de los cuales podría ser en los supuestos de calificación negativa de la base gráfica de la finca resto, habiendo sido calificada favorablemente la base gráfica de la porción segregada. Así, señala el referido Centro Directivo: “...Sólo en casos excepcionales será posible la inscripción del resto de finca sin simultánea inscripción de su representación

gráfica georreferenciada, como ocurre en los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación” (cfr. Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016, 7 de septiembre de 2017 y 21 de marzo de 2018). Como ha señalado esta Dirección General, en tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión de los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario cuando señalan que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en esta la representación gráfica de la finca) cuando esto “fuere posible”. Esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción restante no pueda efectuarse por haberse calificado negativamente, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada”. En cuanto a los requisitos técnicos que ha de contener la representación gráfica de la finca, con base en los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, la DGRN señala que la aportación de un informe de validación catastral es suficiente, con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporare al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la inscripción de la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y será así mismo objeto de calificación por el registrador; y en caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica. Tercero.—Procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: En los casos en los que la inscripción de la base gráfica no es potestativa, sino preceptiva, como ocurre en los supuestos de inmatriculación o segregación, la regla general es la no necesidad de tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al no existir una remisión expresa a este precepto en el art. 9, letra b) de la Ley Hipotecaria. Como excepción, será preciso la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 en los casos 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), fueran necesarias las citadas actuaciones para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados. (RDGRN citadas, 12 de junio de 2018 y 11 de abril de 2019). El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. así mismo, el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. “...El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. 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 los registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida. 2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo...”. La DGRN en resolución de 20 de julio de 2018 y 10 de abril de 2019, entre otras, aclara que en los casos en los que el registrador tenga dudas sobre la posible invasión del dominio público por la representación gráfica aportada, deberá dar inicio al procedimiento previsto en el artículo 199, ya que en estos casos se hace esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente. Y será una vez tramitado el procedimiento

cuando, a la vista de la intervención de la Administración titular del dominio público que pudiera resultar perjudicado, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho dominio público. Cuarto.—Identidad de la finca: En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria: "...La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación. Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos...". Este criterio se reitera en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: 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. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente". Recuerda la DGRN en las resoluciones que tienen por objeto el nuevo procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que la regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de —la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. 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 y 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, indica la DGRN en res. de 12 de junio de 2018. En consecuencia, el registrador ha de decidir según su prudente criterio, oyendo a los notificados, teniendo en cuenta cada una de las alegaciones y sin que la mera oposición de quien no ha acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción, pues como tiene señalado la DGRN el objeto de la intervención de los titulares colindantes es evitar que puedan lesionarse sus derechos, generar dobles inmatriculaciones o que accedan al Registro situaciones que se estén resolviendo en procedimiento judicial. (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de abril de 2016, 12 de junio de 2018, 7 de junio de 2019, entre otras). Las dudas sobre la identidad de la finca pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre de 2016 y 7 de junio de 2019). Y como se ha visto, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016. Descendiendo al supuesto objeto de calificación, la finca registral 2103 de La Oliva, inscrita en este Registro desde el año 1926, se delimita mediante dos linderos fijos, que intersectan y que configuran los linderos poniente y norte, a saber, Camino que va de (...) y Camino que conduce de (...), y dos linderos variables, fincas que en su día formaron parte de la misma masa hereditaria. Las segregaciones cuya inscripción se solicita se encuentran emplazadas justamente en el ángulo formado por el vértice de ambos caminos, ocupando un total de 4.531,22 metros cuadrados, de las tres mil seiscientos diez áreas, setenta y tres centiáreas, ocho mil cuatrocientos dos centímetros cuadrados que mide la finca matriz según el Registro. Para identificar los caminos se ha examinado la cartografía catastral, vigente y de 1957 y se ha solicitado informes al Ayuntamiento de la Oliva a los que se ha hecho referencia en el antecedente de hecho 5): – Informe Técnico sobre comprobación de titularidad de Caminos de uso Público, marcados en el Plano de situación adjunto, Exte (...), elaborado por Don F. J. M. R., con contrato laboral en la categoría de Técnico de Urbanismo adscrito al departamento de Oficina Técnica de Urbanismo, Obras y Servicios del Ayuntamiento de la Oliva, del que resulta la identificación del denominado Camino (...), incluido en el Catastro de 1957 y en el Catastro vigente, concluyendo el autor del informe que dicho camino se denomina camino (...), que es de titularidad municipal, encontrándose de alta en la actualidad como vía de comunicación de dominio público. – Informe Técnico don C. I. V. B., Encargado del Archivo Municipal a solicitud del Sr. Alcalde, Don Isai Blanco Marrero, de fecha 4 de mayo de 2018, del que

resulta, una vez consultada la documentación obrante en el Archivo Municipal sobre el Camino (...) en el Catastro Histórico de 1957, la descripción de ubicación. – Informe emitido por Don G. M. T. M., Arquitecto, y don O. D. R., Letrado, ambos, del Excmo. Ayto. de La Oliva del que resulta que consultados los archivos municipales de La Oliva, se ha comprobado que el Camino denominado (...) (señalado en Azul), figura incluido en parte en el Inventario Municipal de Bienes de este Ayuntamiento, aprobado en sesión plenaria de fecha 6 de junio de 1991, con el núm. 96, teniendo su origen en la intersección con la carretera (...) en dirección sur-oeste, y el camino denominado de (...), no consta incluido en el referido inventario, ni en el Planeamiento en vigor (Normas Subsidiarias Municipales y Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura), si bien, consultada la cartografía de GRAFCAN, se observa desde el año 1980, un trazado que podría coincidir con el mismo, y que tiene su origen en la intersección con la carretera (...) en dirección sur-este. Téngase en cuenta que el trazado que se observa en GRAFCAN al que hace referencia este último informe no es coincidente con el identificado con ese mismo nombre en los informes anteriores, el cual no intersecta con la carretera sino que finaliza en el Camino que va de (...), y se encuentra más al Sur. Dicho trazado se corresponde más bien, con el trazado de lo que en el Catastro de 1957 se identificó como Camino Privado, al que denominan (...) (cuya superficie se entiende incluida como integrante de la Parcela 7 del Polígono 16, que no llega hasta la carretera, sino que finaliza a mitad), y su continuación, que es la línea que delimita y separa las parcelas 2, 1, 3 y 6 del polígono 16, que quedarían al Poniente y las parcelas 19 y 15 del mismo polígono, que quedarían al Naciente de dicha línea. Se concluye por los titulares catastrales de las parcelas 40 y 42 del polígono 5, Don J. C. R. S., Doña C. R. P. R. y Don V. R. M., quienes se oponen al expediente con base en un informe elaborado por la arquitecta Doña C. M. P. P., colegiado número (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Fuerteventura que la finca registral 2103 de La Oliva no puede estar emplazada y corresponderse con las parcelas catastrales de las que son titulares, por los motivos que resumidamente se hacen constar en los hechos 7), 8) y 10). En relación a dichos argumentos, se ha tenido en cuenta lo siguiente: El uso o aprovechamiento de una finca no es un dato descriptivo determinante que permita concluir la ubicación de una finca, y tiene escaso valor indiciarlo cuando la comparativa tiene lugar entre una finca que se describió en un título de 1892 y se compara con la realidad actual, o incluso con cartografía de 1957. Por otra parte, la descripción alude a la porción de la finca que se destinó a “labradío”, en la que no necesariamente había de haber gavias, al menos en la proporción que resulta del informe aportado, y ello porque “el labradío” no siempre comprendía zonas de gavias, que se denominaban en la época más propiamente como terreno o suelo de bebida (véase descripción de la finca 1266 de La Oliva, penúltimo párrafo del antecedente de hecho 10), sino que solía hacer referencia a aquellas zonas en las laderas de las montañas que se destinaban al cultivo de cereal propio de la época. Durante el transcurso de más de un siglo, los aprovechamientos agrícolas de la finca pueden haber variado e incluso, haber sido abandonados. Resulta del Registro que los linderos variables de la finca, linderos sur y este, son terrenos que formaron parte de la misma masa hereditaria que la registral objeto de calificación. De la imagen IV del informe de la Técnico, de los tres titulares catastrales que se relacionan, uno de ellos son los hermanos Doña E. y Don E. C. M. L., quienes han sido titulares registrales de la finca 2103 según inscripciones 2.ª y 3.ª Examinados los antecedentes del Registro, se observa que diversas fincas de la zona, 1745, 1266, 2110, todas de La Oliva, proceden de la familia M. L. La ubicación del Camino de (...) se toma de los informes municipales relacionados, sin que el tercero de los mismos, emitido por los señores Don G. M. T. M., como Arquitecto, y Don O. D. R., en calidad de letrado, desvirtúe los anteriores, al referirse a un trazado distinto como se ha dicho. Ambos trazados convergen hacia un mismo punto que los une y que continúa ya formando una sola línea hacia (...), conformando todo ello en el catastro actual, el Camino que va de (...). – Si efectivamente existen otros caminos que puedan conducir de (...), y que en la época se utilizaban por los vecinos para su traslado, es circunstancia que no se acredita. – El Catastro de 1957 define con total claridad el camino que en la época se conoce con esa denominación, y debió tener gran trascendencia ya que lo configura como límite que separa los polígonos 16 y 19. – En la actualidad dicho camino conserva su denominación y así resulta del Catastro vigente. – En la licencia 52708 se autorizó la segregación de varias fincas entre las que se encontraba la registral 34072 cuyos linderos se definieron como colindante con dicho Camino de (...) – La licencia de segregación que se aporta mantiene como lindero parte de la finca resto el Camino que va de (...) – Si se observa la descripción que se hizo en las particiones hereditarias de la familia M. L., a la vista de la descripción de las fincas 2103 y 1266, puede comprobarse que se utilizan los caminos para delimitar y definir las fincas adjudicadas, así el que va (...) delimita los linderos oeste y norte de la 2103, y los caminos que van del (...) y el que va de (...) describen los linderos poniente y norte de la 1266; de estas descripciones no pueda deducirse que cuando se hace referencia al camino que va de (...) se adoleció de un error y debió decirse que lindaba con el camino que va de (...) ya que no parece que se utilice la denominación indistintamente. – Los señores Don J. C. S. R., Doña C. R. P. R. y Don V. R. M. acreditan el dominio de la finca que dicen corresponderse con las catastrales 40 y 42 mediante título que las definen como colindantes por el norte con Camino (...) (escritura de donación autorizada por Don Emilio Romero Fernández el día 9 de mayo de 2011, número 1283 de protocolo y escritura de compraventa autorizada por el notario de Puerto del Rosario, Don Emilio Navarro Moreno, el día 10 de mayo de 1995, número 751 de protocolo). Delimitadas por tanto todas las fincas sobre cuya titularidad se intenta justificar la legitimación para intervenir en este expediente, por su lindero norte, con el Camino que va de (...), no parece que pueda deducirse que dicho límite es inexacto sólo en la finca 2103, utilizándose erróneamente en el título que motivó la inscripción, que debió decir camino que va de (...), y que sin embargo dicho dato resulte correcto en los títulos que acreditan el derecho de los señores que se oponen al expediente. – La certificación expedida por quien suscribe de fecha ocho de junio de dos mil dieciséis, número de entrada 2176/2906, no acredita que la parcela catastral 42 del polígono 5 no aparece inscrita a favor de persona alguna, sino que con esa descripción no hay ninguna finca inscrita, y los datos aportados son insuficientes a efectos de poder realizar una búsqueda más precisa ya que se contaba exclusivamente con un título de 2011, con una descripción adaptada a Catastro, y sin ser acreditada la previa adquisición de la finca por las donantes; en dicha certificación se hace constar que la parcela catastral 42 del polígono 5, en el lugar conocido como “(...)”, en (...) tal y como la misma se describe y a la vista de los documentos aportados, no aparece inscrita a nombre de persona alguna, no pudiendo certificarse si la misma forma parte o no, de otra finca de mayor cabida inscrita, por no acompañarse el completo historial de las transmisiones anteriores, sin ser suficiente a estos efectos la mera manifestación de que la finca la adquirieron doña I. R. S. y doña J. R. S., por herencia de sus padres fallecidos hace más de veinte años, según partición convencional y privada entre sus herederos, sin que lo acrediten documentalmente, por lo que esta certificación no prejuzgará la calificación que pueda realizarse sobre dichos Títulos”. En cuanto a la zona donde la arquitecta sitúa la finca 2103, actuales parcelas catastrales 1, 2, 3, 31, 30, etc. del polígono 8 de la Oliva, examinados los antecedentes del Registro se observa que en dicha zona aparecen inscritas varias fincas, registrales 3609 de La Oliva, 26063 de La Oliva, 29656 de La Oliva, 34431 de La Oliva, cuya

descripción se hace constar en los hechos apartado 10), sin que del historial de ninguna de ellas exista indicio de que puedan proceder de la registral 2103. Así mismo se ha examinado el Catastro de 1957 comprobando que según dicha cartografía catastral, las parcelas mencionadas lindaban por el norte con el Camino de (...), y comparando los caminos de (...) y de (...), no parece que los mismos puedan confundirse, ya que ambos debieron estar perfectamente definidos como lo demuestra el hecho de que se utilizasen como límites de polígono, sus trayectorias son distintas, y a la vista de los núcleos de población que unen, no parece que su denominación se pudiese utilizar indistintamente. Todo lo anterior se fundamenta en el principio de legitimación registral. en virtud del cual, el Registro se presume exacto e íntegro, y de adolecer alguna inexactitud, la rectificación precisa el consentimiento del titular registral o sentencia judicial firme, previa calificación jurídica del registrador: Artículos 1 párrafo 3,32,38 párrafo 1.º y 40 de la Ley Hipotecaria: “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”. “Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero” “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”. “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 proviniera 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; segundo, por reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación. b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI. c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII. d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”. El principio de legitimación registral se reconoce así mismo en la Ley del Catastro, así puede deducirse de los siguientes preceptos: Exposición de motivos: ...El texto refundido recibe así de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, ante todo, una definición objetiva del Catastro como lo que realmente es, un registro administrativo puesto al servicio de los principios constitucionales ya citados y, por ende, del conjunto de las Administraciones públicas, fedatarios y ciudadanos, todo ello sin perjuicio de la competencia y funciones atribuidas al Registro de la Propiedad, único que tiene efectos de fe pública respecto de la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles. Artículo 2: Principios informadores del Catastro Inmobiliario. 1. La información catastral estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos, a cuyo fin el Catastro Inmobiliario colaborará con las Administraciones públicas, los juzgados y tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias. Asimismo, estará a disposición de las políticas públicas y de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio, en los términos previstos en el título VI. 2. Lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro. Artículo 3: ...2. La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles. 3. Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos. Artículo 9: En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad. Quinto.-Posible invasión de finca colindante o dominio público: Con la ayuda de del programa auxiliar de bases gráficas el registrador ha de calificar la base gráfica valorando si la misma puede invadir en todo o en parte el perímetro de otra finca colindante o el dominio público. En caso de invasión de finca colindante o dominio público, ha de denegarse la inscripción. “...La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada. así como la posible invasión del dominio público...”, (artículo 9 LH) “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado...” (artículo 199.1 parr. cuarto). La DGRN en resolución de 23 de mayo de 2018 insiste en la cautela que ha de tener el registrador a la hora de inscribir fincas que puedan invadir terrenos de dominio público e incide en lo siguiente: “...Avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé’ que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no solo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general (así, por ejemplo, los artículos 199, 203 y 205).

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inartículo, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que “todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente” (vid. también la disposición adicional primera). Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial...”. Del informe de validación presentado se deduce la posible invasión de un camino catastrado a favor del Ayuntamiento, ya que parte de las porciones de terreno georreferenciadas se solapan con el camino definido catastralmente. Se acredita por doña K. B., titular de la finca registral 34.171, y así resulta del Registro, de los historiales registrales de la finca de que es titular y de las de procedencia, como se ha hecho constar en el antecedente de hecho 6), que al tiempo de la segregación de parte de la finca de la que es titular, se hizo constar por el ayuntamiento en su licencia 52/08, que su finca lindaba al Sur con dicho camino y no con terrenos de propiedad privada. El propio Ayuntamiento presenta así mismo escrito de oposición, ya que a la vista de la certificación catastral y al amparo de lo dispuesto en los artículos 32 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y 17.1 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, es su intención iniciar los procedimientos para la incorporación del Camino al Inventario Municipal y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Como dispone el artículo 32 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, las Administraciones están obligadas a inventariar los bienes y derechos de que son titulares. Este inventario no es un registro público, sino un registro interno de cada entidad, que sirve de instrumento que permite conocer los bienes y derechos de que la administración es titular en cada momento, existiendo obligación de inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, (artículos 36 de la LPAP y 36 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales), Registro jurídico, público y con efectos frente a terceros. En consecuencia, el hecho de que un bien de titularidad municipal no se encuentre inventariado, en nada altera su titularidad, ya que su toma de razón en el inventario ni es constitutiva, ni surte efecto frente a terceros: “...4 El Inventario General de Bienes y Derechos del Estado no tiene la consideración de registro público y los datos reflejados en el mismo, así como los resultados de su agregación o explotación estadística, constituyen información de apoyo para la gestión interna y la definición de políticas de la Administración General del Estado y sus organismos públicos. Estos datos no surtirán efectos frente a terceros ni podrán ser utilizados para hacer valer derechos frente a la Administración General del Estado y sus organismos públicos. La consulta por terceros de los datos del Inventario General sólo será procedente cuando formen parte de un expediente y de conformidad con las reglas generales de acceso a éstos. (art. 33 LPAP). “1. Son bienes de uso público local los caminos, plazas, calles, paseos, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad local. 2. Sin perjuicio de la vinculación del suelo a su destino urbanístico desde la aprobación de los planes, la afectación de los inmuebles al uso público se producirá, en todo caso, en el momento de la cesión de derecho a la administración actuante conforme a la legislación urbanística”. (art 3 RBEL) “Son bienes de dominio público: 1.º Los destinados al uso público, como los caminos, canales, ríos, torrentes, puertos y puentes construidos por el Estado, las riberas, playas, radas y otros análogos...”. (art. 339 Código Civil). “Son bienes de uso público, en las provincias y los pueblos, los caminos provinciales y los vecinales, las plazas, calles, fuentes y aguas públicas, los paseos y obras públicas de servicio general, costeadas por los mismos pueblos o provincias”. (art. 344 Código Civil). “1. La ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación”, (art. 132 de la Constitución Española). Sexto.-Licencia de segregación, declaración de innecesariedad [sic] o certificado de prescripción de la infracción urbanística: El artículo 26 de la Ley del Suelo dispone que: “...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 cualidad 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 practicarla correspondiente inscripción. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles...”. El artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece que: “Los Registradores de la Propiedad exigirán, para inscribirla división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento”. Estos preceptos han de ponerse en relación con el vigente artículo 330 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias. “Actuaciones sujetas a licencia 1. Están sujetas a previa licencia urbanística municipal las actuaciones que seguidamente se relacionan: a) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación...”. Es claro por tanto que la legislación actualmente vigente en Canarias exige licencia para todo acto de división o segregación de terrenos, en cualquier clase de suelo, quedando regulado su procedimiento en los artículos 339 y siguientes de la Ley del Suelo de Canarias: “3. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público. 339 1. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de licencias habrá de ser motivada y podrá ser. ...a) De inadmisión, cuando la documentación presentada resulte incompleta y, una vez requerido el interesado para completarla, este omitiera su aportación debida y en plazo; b) Estimatoria, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecúe totalmente a la legalidad urbanística; c) Condicionada, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecúe parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean

esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite el interesado en el trámite de alegaciones; d) Denegatoria, cuando la actuación urbanística objeto de licencia contravenga la legalidad urbanística y no sea susceptible de subsanación”. (art. 339 Ley del Suelo y de los Espacios protegidos de Canarias). En virtud del principio de legalidad, las licencias, como acto administrativo, es susceptible de revisión, y así se dispone expresamente en los artículos 369 y 370 de la Ley canaria del Suelo: Artículo 369. Revisión de licencias y actos autorizatorios. 1. La revisión de licencias y demás actos administrativos habilitantes que sean contrarios a derecho se regirá por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común. 2. Serán nulos de pleno derecho los actos autorizatorios que incurran en alguna de las causas de nulidad previstas en la legislación de procedimiento administrativo común y, además, los que habiliten la ejecución de actuaciones contrarias a la legalidad urbanística contempladas en el apartado 5 del artículo 361 de la presente ley. Artículo 370. Efectos de la revisión de licencias y actos autorizatorios. 1. La resolución que ponga fin al procedimiento de revisión determinará, en su caso, el restablecimiento de la legalidad urbanística alterada por las actuaciones ejecutadas al amparo de actos revisados, siempre que el procedimiento de revisión de oficio se hubiera iniciado dentro de los límites temporales regulados en el artículo 361 de la presente ley, quedando en otro caso en situación de fuera de ordenación. 2. La Administración que dictó la licencia o acto autorizatorio podrá acordar, durante la tramitación de los procedimientos de revisión o declaración de lesividad de los mismos, las medidas provisionales previstas en la presente ley sobre las actuaciones urbanísticas en curso de ejecución al amparo de dichos actos, siendo de aplicación a su adopción las limitaciones temporales señaladas en el artículo 361 de la presente ley. Con base en los preceptos citados, a la vista del escrito de oposición del Ayuntamiento en el que expresamente hace constar que es su intención la revisión de oficio de las licencias, no puede sino entenderse que no queda acreditada la legalidad urbanística de la operación, y la obtención de autorización municipal para su ejecución. Resolución: En su virtud, se deniega 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 contados desde esta fecha. Dentro del plazo de quince días desde la notificación (...) Corralejo, La Oliva a 18 de julio de 2019. La registradora (firma ilegible) M.ª Isabel Cabra Rojo». III Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Mogán, doña Concepción Esther Ramírez Déniz, quien, con fecha 26 de agosto de 2019, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Corralejo. IV Contra la nota de calificación sustituida, doña M. P. G. C. interpuso recurso el día 24 de septiembre de 2019 con las siguientes alegaciones: «Previa.–Los motivos de denegación de la inscripción solicitada por las calificaciones registrales son dos, y traen causa en el escrito de fecha de 15 de mayo de 2019 del Sr Alcalde de La Oliva Don Isai Blanco Marrero por el cual procede a oponerse, en el marco del procedimiento del art 199 Ley Hipotecaria, a la inscripción planteada por dos motivos; a) la presumible existencia de un camino público municipal invadido por las licencias de segregación efectuadas por el propio Ayuntamiento, licencia de segregación 18/17 de fecha de 29 de septiembre de 2017 sobre cuatro parcelas de una finca matriz, finca registral 2103 de La Oliva, camino del que se dice que se va a proceder a inventariar, sin haberse iniciado hasta la fecha procedimiento alguno para incorporar el mismo al inventario municipal y; b) Derivado del hecho precedente, las licencias de segregación van a ser revisadas por dicha invasión, sin que igualmente se haya iniciado procedimiento alguno de revisión Es decir, frente a un título público de compraventa con unas licencias firmes de segregación, se impide la inscripción de las mismas porque un escrito del Sr Alcalde señala que es posible que se inicie un expediente para incluir un camino en el inventario de bienes municipales, siempre claro está que el proceso determine que es público o patrimonial y, tras esto, con la misma potencialidad, en su caso, revisar las licencias de segregación. O lo que es lo mismo, para esta calificación registral los actos firmes en Derecho pueden ser anulados en cuanto a su vigencia y efectividad por la mera posible intención de hacer “algo”, y todo ello a pesar de que no consta en modo alguno que se hubiera iniciado procedimiento alguno para revocar o contradecir actos administrativos firmes. Previa segunda. Esta parte considera que la mera manifestación de voluntades de pretender hacer algo (sin plazo sin forma ni fundamento jurídico alguno) contra un acto administrativo expreso y que goza de la totalidad de las presunciones legales de validez y legalidad, ex art artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, “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.”, carece de efecto jurídico alguno, si bien lo sorprendente es que esa mera manifestación es suficiente para impedir la inscripción de un título que deriva de un acto expreso, firme y emitido por la propia Administración. La posibilidad de revisar de oficio o por medio de un recurso de revisión un acto administrativo es una facultad implícita a todos ellos, siempre que se cumplan las condiciones legales para dicho fin, pero esa posibilidad existe desde que el acto administrativo es firme y todos los actos administrativos firmes son revisables en Derecho. Sorprende que se hagan esas manifestaciones con las consecuencias jurídicas que conllevan, que de ser trasladables a todos los actos firmes a los que alude el 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, nunca podrían inscribirse dichos actos por esa potencial amenaza de revisión hasta transcurrido el plazo de prescripción, lo que es un despropósito en Derecho. La inclusión de un camino en el inventario municipal exige la tramitación de un oportuno expediente para dicha inclusión, en el que se ha de proceder de conformidad con lo establecido en La Ley 33/2003, de 3 de noviembre (La Ley 1671/2003), de Patrimonio de las Administraciones Públicas y, en el ámbito de la Administración Local, el Texto Refundido de Régimen Local aprobado por R.D. Legislativo 786/1986, de 18 de abril, y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, siempre que se acredite que existe ese camino y que el mismo es público, lo que hoy por hoy sólo se recoge por una mera mención catastral. Respecto al contenido del escrito, no constan acreditados en modo alguno las afirmaciones del escrito del Sr Alcalde, salvo por una mención de un informe técnico Municipal de Don F. J. M. R. es de fecha de 31 de Octubre de 2018, el cual es obviamente contradictorio con los informes técnicos suscritos por los servicios municipales, informes técnicos y jurídicos que sirvieron para la concesión de las licencias de segregación y demás actos propios del Ayuntamiento como más adelante veremos. Previa tercera.–Sobre el escrito presentado. Sobre la competencia del Sr Alcalde en el documento aportado. El Sr Alcalde se arroga una competencia de revisar un acto administrativo firme cuando el citado Sr Alcalde carece competencia alguna para revisar un acto administrativo como una licencia, por estar dentro de las competencias de la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía n.º 500 de fecha de 29 de febrero de 2006. tal y como señalan las propias licencias de segregación. En todo caso el Sr Alcalde podrá tener autoridad para incoarlo o iniciarlo o proponerlo ante el órgano

competente, pero nada de eso consta en el expediente y como quiera que la Registradora entiende que ese documento administrativo es generador de derechos y equivale a una resolución administrativa, lo valoraremos como tal a los efectos de competencia. En la actual normativa del suelo Canaria, Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, para el otorgamiento de las licencias como lo son las de segregación, el art 340 se remite a los órganos competentes según la legislación de régimen local, así como en su caso en los supuestos de revisión, art 369 y art 370 del mismo cuerpo legal. Hemos de tener en cuenta que la licencia hubo de solicitarse con fecha de 15 de noviembre de 2016, registro de entrada 16985, y no habiendo entrado en vigor la nueva norma del suelo canaria, le es de aplicación la normativa regulada en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y espacios naturales de Canarias, que en idéntico sentido remitía su competencia a las normas que determine el Reglamento Orgánico Municipal, art 168, y su revisión por lo señalado en el art 185 con remisión a los establecido en la Ley 71/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público y concordantes de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común. En relación a las competencias para incluir un camino público en el inventario municipal, estas competencias corresponden al Pleno del Ayuntamiento como se remite la Legislación Local a esos efectos, (arts. 22.2 q LBRLy 34 del RBEL). Dicho esto, el escrito del Sr Alcalde en el que manifiesta la “intención” o la “voluntad” de realizar un acto a futuro cuando éste carece de competencia alguna para acordar la revisión de los actos firmes o la incorporación de un supuesto camino a un inventario público, hacen nulas sus propias manifestaciones al estar invalidadas por carecer de competencia para ello, ex art 47.1 b) de la Ley 39/2015, que los define como nulos de pleno derecho lo que estén emitidos por órgano manifestamente incompetente como es el caso, no existiendo motivos o fundamentos de urgencia para dicho escrito ni consta que el escrito se haya dado traslado a los órganos competentes en la primera reunión que estuviese prevista a dicho fin, lo que no consta igualmente. Y de todos es conocido que cualquier Registrador puede analizar las potenciales nulidades de los actos o documentos administrativos en cuanto al deber de calificación que alcanza a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, y entre ellos se encuentran los extremos de procedimiento, capacidad y las notificaciones dirigidas a los titulares afectados para así evitar su indefensión, como una expresión más del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva. Por ello, habría sido deseable que en la calificación se pudiera haber hecho alguna valoración sobre la competencia o capacidad del firmante del acuerdo en dicho procedimiento o valorar si en verdad esos “anunciados” procedimientos administrativos se hubieran iniciado o incoados en vez de valorar aspectos de fondo como la ubicación de los caminos etc... que son de la exclusiva competencia de la Entidad Local y que no inciden o afectan a la publicidad o a los derechos de titulares inscritos. Previa cuarta.-Proceder a inventariar en el Inventario Municipal un camino que dice de dominio público, sin que conste acto alguno hasta la fecha. Potencial invasión de un camino público no inventariado, no registrado y del que su carácter público solamente deriva de su inclusión en un catastro antiguo, naturaleza contradicha por otros informes y actos propios. 1. Alcance y valor de los informes del Sr M. R. y el Sr V. B. “según los datos catastrales” Como fundamento a dicho escrito y que sirve para calificar negativamente la inscripción de la escritura, el Sr Alcalde, se escuda únicamente, primero de los puntos del escrito, en el informe de Sr M. R., al igual que el del Sr. V. B., sólo pueden determinar que, según los datos catastrales, el camino solicitado se denomina camino de (...) es de titularidad municipal. Es decir, la conclusión no es que sea un camino de dominio público, ni que dicho camino tenga un efectivo y continuado uso público o general, ni que el mismo esté inventariado en el Inventario Municipal de caminos, ni que su trazado sea el de catastro, simplemente se declara que en los datos catastrales aparece un dato como ése. Ningún otro efecto y alcance puede concluirse de dichos informes. En puridad no son dos informes como señala la calificación registral en su Hecho punto 4), y fundamento de derecho cuarto, sino que es el mismo informe suscrito por dos técnicos diferentes que únicamente recogen lo señalado en el catastro y que no acreditan ninguna labor de investigación extraordinaria o diligente sobre su naturaleza, su uso, su trazado, etc. No vamos a reiterar el valor de la incorporación de unos datos ante el Catastro como registro administrativo y sus efectos jurídicos porque los mismos no otorgan ningún derecho al titular respecto a la propiedad de dicho bien. 2. Actos propios contradictorios. Como veremos y a mayores del acto de otorgar la licencia de segregación 18/17, la conclusión es igualmente contradictoria con otros actos firmes, propios y expresos del propio Ayuntamiento. Así las cosas; a.-Como bien dice el propio escrito, el Inventario Municipal de Bienes, fue aprobado por medio de sesión plenaria de 6 de julio de 1991 y en esa fecha bien pudo el Ayuntamiento haber procedido a su inventariado, de ser un bien afecto a un dominio público e incluso de ser un bien patrimonial o de su titularidad, cosa que no hizo como acto propio y expreso que le obliga. Estamos seguros que en ese Inventario se iniciaron los trámites necesarios de un procedimiento establecido para las investigaciones, o las [sic] recuperación de bienes públicos ocupados y fueron cuidadosos y diligentes, o al menos se le presume, con ese procedimiento. b.-Igualmente, en el propio escrito se reconoce que el interesado hubo de descontar, a requerimiento municipal, de la citada finca matriz presentada los 22.723,- m2 que hubo de obtener el promotor del expediente Don M. M. C. en otras segregaciones ya inscritas y que traen causa de un título de propiedad que esta parte expresamente ha impugnado y no reconoce. A estos efectos, si el propio Ayuntamiento obliga a este titular a reducir esos metros de la finca matriz, esto viene a asumir que los linderos de la finca matriz y la ubicación del Camino del (...) se encuentran donde esta parte señaló al pedir la licencia de segregación y no donde señala el catastro y donde interesadamente y en su propio beneficio señala el sr M. M. C. con el que se mantiene una cuestión de conflicto de titularidades. c.-Existen otros informes municipales, de fecha de 9 de diciembre de 2015 firmado por el arquitecto municipal y el letrado municipal que no llegan a la misma conclusión a la que en este momento parece llegar el escrito, por cuanto plantean sus dudas al trazado y naturaleza pública de dicho camino, y esos informes son suscritos por el informe jurídico del letrado municipal y del arquitecto municipal. 3. Bien de dominio público o bien patrimonial o incluso camino privado. Respecto a la titularidad pública y si el mismo está afecto a un uso general o público, el escrito se excede en sus conclusiones por interpretar extensivamente el contenido de un informe sin valorar los actos propios y ni siquiera haber iniciado alguna labor de investigación más allá de ese mero informe catastral. La Ley 33/2003, de 3 de noviembre (La Ley 1671/2003), de Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece con carácter general, en su art. 28, la obligación de protección y defensa del patrimonio de la Administración. En el ámbito de la Administración Local, se recoge de forma similar en el art. 82 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y arts. 44 y ss. del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por RD1372/1986, de 13 de junio, en el ejercicio por la Administración de estas prerrogativas se incluye en la llamada autorutela de la Administración, si bien ello conlleva como contrapartida la obligación de elaborar el correspondiente inventario de los bienes, recogida en el art. 32 de la Ley 33/2003 y, en el ámbito de la Administración Local, en el art. 86 del Texto Refundido de Régimen Local

aprobado por R.D. Legislativo 786/1986, de 18 de abril, y en el art. 17 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Pues bien dicho esto, tampoco el incorporar dicho bien al Inventario supondría otorgar de naturaleza pública y demanial al mismo, puesto como bien dice el Tribunal Supremo, en relación a los inventarios de bienes municipales (lo cual es aplicable al Catálogo de Caminos Públicos pues su naturaleza y finalidad es la misma) que “el Inventario Municipal es un mero registro administrativo que, por sí solo, ni prueba, ni crea, ni constituye derecho alguno a favor de las Corporaciones, siendo más bien un libro que sirve de recordatorio constante para que la Corporación ejercite oportunamente las facultades que le correspondan” (STS de 9 de junio de 1978). La jurisprudencia también ha establecido que, para considerar correcta la inclusión de un bien en el Inventario Municipal (igualmente trasladable, por su naturaleza, al Catálogo de Caminos Públicos de una Corporación Local), habrían de acreditarse ciertos indicios de que los bienes tienen naturaleza pública, y si bien su inclusión en el Inventario (o catálogo) no tiene carácter “constitutivo”, es decir, ni supone adquisición dominical alguna, ni el hecho de que no estén incluidos algunos bienes en el mismo supone que pueda ostentar sobre éstos la Administración algún derecho, pero en todo caso es exigible una acreditación constatada de dicha naturaleza. Por ello, sería deseable que, al existir actos propios municipales que han generado derechos firmes a ciudadanos como las licencias de segregación, se iniciara un expediente previo de investigación en aquellos supuestos en los que la Administración alberga duda sobre la naturaleza pública del bien, antes de oponerse arbitrariamente a la inscripción de derechos otorgados por actos firmes de esa misma administración. Este escrito ha provocado de igual manera, que la titular del Registro llegue a otorgar a dicho camino y con anterioridad a su estudio la naturaleza de ser bien de dominio público, y eso que ni siquiera se ha iniciado el oportuno procedimiento de inclusión de dicho camino en el Inventario Municipal, puesto que el mero indicio de demanialidad no es suficiente en Derecho, máxime si lo que subyace en el ejercicio de estas potestades, como dice el artículo 70 del Reglamento, es la pertenencia del bien a la Administración y además que no conste la titularidad específica del mismo; sólo entonces podrá determinarse esa propiedad pública como establece el precepto, pues en otro caso se estaría reconociendo como manifestación de la potestad de autotutela la posibilidad de autodeclarar un derecho de propiedad reconocido en favor de otra persona. Lo que se está diciendo es que para incluir el bien en el catálogo y posteriormente inventariarlo, se necesita una cierta acreditación de la demanialidad pública y de la determinación concreta del bien, más aún lógicamente, en los supuestos en los que algún particular discute tal carácter como es el caso. Deben existir por tanto unos indicios probatorios para entender que los bienes investigados le pertenecen, cosa que no ha quedado acreditada hasta la fecha y como decimos, su afirmación contradice otros actos expresos del Ayuntamiento. Entendemos, como recogemos algunos de los colindantes en su oposición a la inscripción registral, que no es claro que estemos ante unos trazados de camino pacíficos e inalterables en el tiempo ni tampoco que la toponimia de dicho camino lo sea en forma correcta, ya que en esa época y en esa zona, la confusión de trazados y nombres de los caminos públicos o vecinales era evidente, máxime en una finca denominada “(...)”. Por ello, bien puede ser un trazado variado del camino o bien se denomina de otra forma y se equivocaron al asignarlo en el catastro. Y por supuesto, cabe la perfecta posibilidad de que el citado camino sea un bien patrimonial por haber dejado de prestar una utilidad pública o finalidad pública, ya que el propio art 8.4.b) del Reglamento de Bienes de las Entidades locales incluye la desafectación del bien si durante 25 años no ha tenido uso público como parece ser el caso o bien, que estemos ante un camino privado porque nunca fue público. Previa quinta.–Revisión de oficio de las licencias de segregación. Infracción Urbanística. Con respecto al segundo “potencial” acto del escrito señalar que estaremos a la espera en su caso de que se inicie el procedimiento, en el que obviamente los derechos adquiridos por el administrado y los perjuicios y daños causados serán reclamados por ser lesiva la actuación generada, que ha impedido la inscripción de unas segregaciones y ventas, frustrando los legítimos derechos de sus titulares, compradores, quienes confiados en dicho acto realizaron una serie de inversiones que van a suponerles una gran pérdida patrimonial. Hemos de recordar que se han frustrado las expectativas de cuatro titulares adquirentes de porciones de terreno tras una licencia firme de segregación y claro está, se han realizado valoraciones desproporcionadas por el Ayuntamiento sobre la ubicación y naturaleza del supuesto camino sin ni siquiera realizar los oportunos procedimientos administrativos. También hemos de advertir que desde mayo de 2018 que es el cuando el Sr Alcalde solicita informe al Catastro municipal nada se ha iniciado o incoado ni siquiera ha sido promovido por éste para que se inicie, a pesar de que los potenciales hechos nuevos del camino ya le eran conocidos por este hecho y por otras segregaciones anteriores. No existe en la Ley 39/2015 ningún acto preparatorio o previo que implique una mera comunicación de que el Ayuntamiento va a revisar de oficio sus propias licencias, y si la revisión se producirá una vez se incorpore el camino al Inventario Público, lo que está por ver, ya que estamos hablando de un tiempo insostenible en Derecho que conculca todos los principios del derecho administrativo y suponen una ruptura de la presunción de la legalidad y seguridad jurídica de sus propios actos firmes, lo que trasladado en este caso al Registro de la Propiedad suponen un ataque al principio de publicidad del Registro y su accesibilidad que impide, por meras apreciaciones sin fundamentar de un escrito, registrar actos firmes y pacíficos en Derecho. Reiteramos lo anteriormente señalado al manifestar que la mera manifestación de voluntades de pretender hacer algo (sin plazo sin forma ni fundamento jurídico alguno) contra un acto administrativo expreso y que goza de la totalidad de las presunciones legales de validez y legalidad, ex art artículo 39.1 de la Ley 39/2015. de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, “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.” carece de efecto jurídico alguno, si bien lo sorprendente es que esa mera manifestación es suficiente para convencer a la titular del Registro de que no inscriba un título que deriva de un acto expreso, firme y emitido por la propia Administración. En similar sentido recordar que la posibilidad de revisar de oficio o por medio de un recurso de revisión un acto administrativo es una facultad implícita a todos ellos, siempre que se cumplan las condiciones legales para dicho fin, pero esa posibilidad existe desde que el acto administrativo es firme y todos los actos administrativos son revisables en Derecho. Conclusión y fundamentos de Derecho. 0. La falta de inscripción de la escritura se justifica porque, en primer lugar, “puede” que se vaya a iniciar un expediente para inventariar en su caso un camino público cuyo resultado es incierto y máxime si ni siquiera se ha incoado o iniciado. En segundo lugar, puede y siempre que sea positiva esta inclusión en un inventario municipal, que se proceda a revisar unas licencias de segregación por haber invadido este camino “público”. Esto nos hace concluir que se está primando la inseguridad jurídica de un hecho incierto, posible, futurible y no acreditado frente a un título público de compraventa que lleva adjunto unas licencias de segregación firmes en Derecho, y no podemos estar de acuerdo. Creemos que esto choca con la finalidad de un Registro de la Propiedad y con la seguridad jurídica como máximo principio del Derecho hipotecario. Y numeramos los motivos en los que basamos nuestra posición; 1. No consta hasta la fecha la incoación de expediente alguno contrario a los actos administrativos (licencias de segregación), o

bien por existir una manifiesta infracción urbanística como se alega injustamente o bien por haberse iniciado un expediente para incorporar dicho camino al Inventario Municipal de Bienes, desconociendo la naturaleza del citado camino hasta la fecha por lo que no es posible declararlo como bien de dominio público o patrimonial o privado. La denegación a la inscripción viene fundada en un documento administrativo nulo de pleno de derecho, que no ha de desplegar ningún efecto, y que además en ningún caso es firme, argumentando no se han seguido los trámites procedimentales en el procedimiento ni siquiera se han iniciado, constando una mera declaración de “voluntariedad” que carece de efectos jurídicos. 2. Es doctrina reiterada de esta DGRN (por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013 y 31 de enero de 2014), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Estamos de acuerdo con esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos. Como dice la Resolución de 28 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entendemos que aplicable análogamente al procedimiento del art 199 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la interpretación de un documento administrativo contradictorio a las licencias de segregación aportadas al título que se pretende inscribir que (...) “Ya la Resolución de 2 de octubre de 1981 afirmó que una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad. En la calificación del documento deben tener en cuenta los asientos registrales –entre los que se incluyen los presentados en el Diario– evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado)”. Esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos (cfr. Resoluciones de 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001). Como indicó la Resolución de 7 de junio de 1993, la doctrina según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad “no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, trasciende claramente la función que la ley le encomienda al registrador)”. Y continúa la citada Resolución resumiendo con acierto el tema que nos interesa “La cuestión esencial reside en consecuencia en determinar adecuadamente la especie de conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero. Precisando aún más es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo. 3. En el presente expediente se plantea, si las licencias concedidas es suficiente título administrativo habilitante a los efectos de la inscripción de la escritura de segregación de fincas, cuando en el procedimiento de art 199 de la Ley Hipotecaria consta presentada a la nota de calificación un documento del alcalde por el que se opone las licencias concedidas por ser potencialmente revisables y porque se invade un camino público sin que se hubiera iniciado expediente alguno de revisión de las citadas licencias ni se hubieran iniciado los trámites para declararlo público e incorporarlo al Inventario Municipal. Así las cosas y en relación a que sea un documento administrativo como es el caso, la Dirección General de los Registros y del Notariado han señalado, Resolución de 20 de julio de 2017-. “(...) que a la calificación de los actos y documentos administrativos, de modo coherente con su presunción de validez y eficacia –artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas– y con el alcance al que se refiere el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, se le aplican también los efectos que señala el artículo 101 del Reglamento Hipotecario, cuyo párrafo primero establece: “La calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento”. “En efecto, el artículo 106 de la Constitución Española determina que sólo los jueces y tribunales pueden controlar la legalidad de la actuación administrativa por ello la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-administrativa, establece en su artículo 2 que será esta jurisdicción la competente para entender de todas las cuestiones que se susciten en relación con la validez o legalidad de los actos o disposiciones de las corporaciones de Derecho público, adoptados en el ejercicio defunciones públicas.” 4. En este caso, la Calificación Registral ha considerado que se plantea un conflicto entre un mero documento de intenciones suscrito por persona no competente presentado posteriormente ante el Registro frente a un acto administrativo firme y no impugnado de licencias de segregación, desnivelando la balanza en favor de dicho documento administrativo desvirtuando de validez, y eficacia al acto firme. La calificación negativa se basa en haber tenido acceso al Registro un escrito del Sr Alcalde, donde consta la voluntariedad de poder llegar a iniciar un Expediente de Revisión y de inclusión en un Inventario Municipal por considerar que existe una actuación ilegal amparada en un acto administrativo, en virtud de licencia de parcelación urbanística es decir, que la eventual eficacia de la licencia concedida por la entidad local es desvirtuada, por la presentación en el Registro de la Propiedad de un mero escrito de “intenciones” y sin seguir procedimiento alguno. Y como no puede ser de otra forma, esta cuestión debe analizarse desde la base de la competencia administrativa en materia urbanística en el ámbito de la legislación de Canarias y del patrimonio local y de si en verdad el documento es suficiente para desacreditar la presunción de validez que todo acto administrativo otorga. 5. Como decíamos al inicio y, derivado de que la licencia hubo de solicitarse con fecha de 15 de noviembre de 2016, registro de entrada 16985, y no habiendo entrado en vigor la citada norma del suelo canaria, le es de aplicación la normativa regulada en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de

mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y espacios naturales de Canarias, que en idéntico sentido remitía su competencia a las normas que determine el Reglamento Orgánico Municipal, art 168, y su revisión por lo señalado en el art 185 con remisión a los establecido en la Ley 71/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local. Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen jurídico de las Entidades Locales y la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público y concordantes de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común.

6. Otra cosa sería que simultáneamente a esa presentación e incluso en un momento posterior, el Ayuntamiento y por medio de sus órganos competentes, se hubiese iniciado los oportunos expedientes a los que alude el escrito y en ese caso estaríamos de acuerdo con la calificación negativa de la Sra. Registradora. En este caso y siguiendo la doctrina de la Resolución de 28 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se acuerda la posibilidad de no inscribir un título anteriormente presentado por la existencia de un acto posterior que acuerda una medida cautelar de inscripción del inicio de un expediente de revisión de un acto administrativo. Pero claro, para ello ha de existir un acto administrativo (en este supuesto no existe ni siquiera un acto sino un mero documento) que intenta variar motivadamente y por un órgano competente lo concedido por un supuesto acto administrativo irregular. Esta opción se recoge expresamente en el art 370.2 de la Ley 4/2017 del suelo Canaria al señalar que “Artículo 370. Efectos de la revisión de licencias y actos autorizatorios. 1. La resolución que ponga fin al procedimiento de revisión determinará, en su caso, el restablecimiento de la legalidad urbanística alterada por las actuaciones ejecutadas al amparo de actos revisados, siempre que el procedimiento de revisión de oficio se hubiera iniciado dentro de los límites temporales regulados en el artículo 361 de la presente ley, quedando en otro caso en situación de fuera de ordenación. 2. La Administración que dictó la licencia o acto autorizatorio podrá acordar, durante la tramitación de los procedimientos de revisión o declaración de lesividad de los mismos, las medidas provisionales previstas en la presente ley sobre las actuaciones urbanísticas en curso de ejecución al amparo de dichos actos, siendo de aplicación a su adopción las limitaciones temporales señaladas en el artículo 361 de la presente ley. Este no es el caso porque no existe procedimiento alguno, ni medida cautelar ni nada por el estilo salvo un escrito de intenciones. 7. Como dice esta Dirección General en la citada resolución de 28 de noviembre de 2017, “Con carácter general, en relación con la calificación registral de los documentos administrativos, debe partirse del artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al decir: ‘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’. Con base en este artículo, el 99 del Reglamento Hipotecario delimita el ámbito de la calificación registral de los documentos administrativos, en lo que interesa en este expediente, ‘la calificación registral de documentos administrativos se extenderá (...) a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento (...)’, lo que nos obliga a analizar qué trámites o incidencias son esenciales. En este sentido, el artículo 62.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (hoy 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) sólo admite la nulidad de aquel acto en el que la Administración Pública ‘(...) ha prescindido total y absolutamente del procedimiento establecido (...)’. El artículo 99 del Reglamento Hipotecario delimita el ámbito de la calificación registral de los documentos administrativos, de modo acorde con la presunción de legalidad y eficacia que ostenta el acto administrativo dictado por órgano competente –cfr. el caso de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de julio de 2016, que no cuestionó la validez del acto administrativo municipal que permitió la autorización e inscripción de la escritura de segregación y cesión gratuita con destino a vial– y es claro que el documento presentado está emitido por una persona no competente y que no se ha iniciado acto preparatorio o acto inicial o incoación alguna de un procedimiento administrativo de revisión o de inclusión en un Inventario Municipal, lo que debería ser suficiente para que el mismo no desplegara efectos frente a una escritura donde se incorporan actos administrativos firmes. Y sin perjuicio de que la calificación registral es global y unitaria –artículo 258 de la Ley Hipotecaria–, el principio de prioridad registral y orden de presentación de documentos, no puede calificar negativamente un título cuando no consta cuestionada salvo por una mera manifestación la presunta validez del mismo ni con ello se desvirtúa la eventual eficacia que pudiera atribuirse a las licencias concedidas. 8. Otra cosa es que una vez registradas, de iniciarse en forma correcta el anunciado procedimiento de revisión o de inclusión en el inventario municipal, se acuerde la medida cautelar a los efectos registrales y de publicidad pertinentes, pero no es el supuesto que trae causa de la calificación que hoy se recurre. Por todo ello, Solicito a esta Dirección General del re los Registros y del Notariado que tenga por formulado recurso frente a las calificaciones registrales objeto de este escrito y en su día, lo estima, procediendo a la inscripción del título escritura de segregación y compraventa otorgada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria don Guillermo Croissier Naranjo de 29 de mayo de 2018, número 963 de su protocolo, todo ello a los efectos legales oportunos». V La registradora de la Propiedad de Corralejo emitió informe, en el que mantuvo íntegramente la calificación impugnada, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 9, 18, 199, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; 6, 30, 37, 53.2 y 61 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 24, 47.1 y 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 339 y 369 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; 12 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales; 2 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2006, 4 de diciembre de 2007, 18 de septiembre de 2008, 13 de julio y 17 de octubre de 2011, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013, 1 de agosto de 2014, 15 de marzo, 12 de abril y 14 de noviembre de 2016, 30 de junio y 7 de noviembre de 201, 5 de febrero, 20 de julio, 27 de septiembre, 11 de octubre y 14 de noviembre de 2018 y 23 de enero de 2019, y 10 de abril de 2019. 1. Se plantea en este expediente si es inscribible una escritura de segregación y compraventa respecto a la cuál una vez tramitado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y transcurridos veinte días desde la recepción de la última de las notificaciones, es denegada la inscripción por los siguientes defectos: Parte de las parcelas segregadas invaden camino de dominio público, catastrado a favor del Ayuntamiento de La Oliva, y respecto del que el mismo Ayuntamiento, según se manifiesta en escrito de oposición que presenta, va a proceder a inventariar en el Inventario Municipal e inscribir su titularidad en el Registro de la Propiedad. Consecuencia de lo anterior es que las segregaciones no se ajustan a la legalidad urbanística vigente, resultando del escrito de oposición

mencionado, la intención del Ayuntamiento de proceder a la revisión de oficio de la licencia de segregación concedida. La recurrente en un fundamentado escrito cuyo contenido se transcribe en los hechos de esta Resolución, opone resumidamente que no constan acreditados en modo alguno las afirmaciones del escrito del alcalde, salvo por una mención de un informe técnico municipal, el cual es obviamente contradictorio con los informes técnicos suscritos por los servicios municipales, informes técnicos y jurídicos que sirvieron para la concesión de las licencias de segregación y demás actos propios del Ayuntamiento; añade que el alcalde se arroga una competencia de revisar un acto administrativo firme cuando carece de competencia alguna para revisar un acto administrativo como una licencia, por estar dentro de las competencias de la Junta de Gobierno Local. En relación a las competencias para incluir un camino público en el inventario municipal, estas competencias corresponden al Pleno del Ayuntamiento como se remite la legislación local a esos efectos, y finalmente, la calificación registral ha considerado que se plantea un conflicto entre un mero documento de intenciones suscrito por persona no competente presentado posteriormente ante el Registro frente a un acto administrativo firme y no impugnado de licencias de segregación, desnivelando la balanza en favor de dicho documento administrativo desvirtuando de validez, y eficacia al acto firme. 2. Como ya se indicó por este Centro Directivo en su Resolución de fecha 15 de marzo de 2016 y ha reiterado en otras muchas posteriores, la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra Constitución. Por esa razón, el artículo 61 de la misma ley, ordena que «el personal al servicio de las Administraciones públicas está obligado a colaborar en la protección, defensa y administración de los bienes y derechos de los patrimonios públicos». En el caso particular de los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos que son, tal deber de colaboración se articula desde diversos puntos de vista. En primer lugar, el artículo 36 de dicha ley ordena que «las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes Registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros». Y para implicar a los registradores en la promoción de dicha inscripción registral, se establece a su cargo, además del mandato general de colaboración y suministro de información de los artículos 61 y 64, una previsión específica en el artículo 39 conforme a la cual «los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda». En este sentido es necesario insistir una vez más en la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (vid. artículos 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo posteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito. 3. Pero la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico séptimo), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas, montes o carreteras, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida (en concreto en el caso de colindancia con el demanio de la finca que se pretende inmatricular) no invade el dominio público. En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. 4. Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso y no sólo en los respectivos ámbitos sectoriales a que se refieren las leyes especiales antes citadas (costas, montes, carreteras, suelo, etc.), el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas, o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas, cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general. Así, por ejemplo, el artículo 199, al regular el procedimiento para la inscripción de la delimitación georreferenciada de las fincas ya inmatriculadas, ordena que «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». Y al regular el procedimiento inmatriculador del artículo 203, se establece que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes». Igualmente el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, directamente aplicable al supuesto de hecho objeto del presente expediente, se ocupa de insistir, en términos casi idénticos a los ya señalados en otros preceptos, que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano

competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación». Y añade siguiendo la misma técnica del artículo 203 de la misma ley que «si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida». Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente». Y en su disposición adicional primera, añade que «para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado». Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial. 5. Por otro lado, como señala la Resolución de 23 de enero de 2019 respecto a la eficacia suspensiva de la inscripción que ostenta el informe negativo de la entidad pública competente, la oposición de la Administración no requiere una certeza total sobre la condición de dominio público, en todo o en parte, del inmueble que podría resultar invadido en caso de accederse a su inmatriculación como bien de dominio privado, condición demanial que adquiere aquella certeza a través de los procedimientos legales oportunos, entre los que, a efectos registrales, se incluye el deslinde administrativo, pues, al margen de lo que resulta igualmente de diversas leyes sectoriales (costas, montes, etc.), con carácter general se establece en el artículo 53.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que «en todo caso, la resolución aprobatoria del deslinde será título suficiente para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes siempre que contenga los demás extremos exigidos por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria». El deslinde será, pues, necesario para poder inmatricular la finca a favor de la Administración pública titular del demanio (sin perjuicio de la posible existencia de otros títulos inscribibles: vid. artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 37 de la citada Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas), pero no para impedir la inmatriculación de la finca como propiedad privada del promovente si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión corroborada por informe técnico de la Administración, pues en este aspecto, y en el contexto de la normativa tuitiva del demanio público antes examinada, la actuación del registrador conforme a la legislación hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, tiene una marcada finalidad preventiva (vid., v.gr., el párrafo noveno del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria al destacar la función de prevención de la invasión del dominio público). Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de diciembre de 2005 «el deslinde es un acto jurídico que señala o indica materialmente los terrenos que pertenecen al dominio público estatal, pero no los crea o los innova, es decir, el dominio público existe, no porque tal naturaleza se la atribuya el acto de deslinde, dado que la misma se le otorga por la Ley y, en todo caso lo es». En consecuencia «se trata pues, de un mecanismo que nos dice con certeza los límites concretos de tales bienes públicos», y por ello «consecuentemente, no existe privación de propiedad privada, sino tan solo pérdida de efectos de determinadas relaciones jurídico privadas existentes sobre aquellos bienes que, “ope legis”, son de dominio público, porque tales derechos, incluso los que tienen acceso al Registro de la Propiedad, en la nueva Ley, no puede prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados». Este sistema de protección no desconoce que el deslinde puede afectar a titularidades dominicales, y no impide que los titulares inscritos afectados puedan ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos. Como ha declarado la sentencia del Tribunal Constitucional número 149/1991, se reconoce el derecho de los afectados por el deslinde a ejercer las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, tanto en la vía contencioso-administrativa, como en la vía civil. Por tanto, quedan a salvo para la parte recurrente las acciones que estimen le asistan en defensa de sus derechos frente a la citada Administración por la vía administrativa (incluida la solicitud de la incoación de un expediente de deslinde administrativo) o judicial que legalmente corresponda. 6. En el caso concreto de este expediente, los fundamentos anteriores permiten justificar la calificación negativa de la registradora a tenor de los hechos expuestos. Así resultan fundamentales a estos efectos los distintos informes emitidos por el Ayuntamiento de los que resulta que el camino consta en el Catastro de Riqueza Rústica de 1957, si bien no se encuentra incluido en el Inventario Municipal ni en el Planeamiento Urbanístico en vigor (Normas Subsidiarias Municipales y el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura) y, en particular, el escrito de oposición firmado por el alcalde-presidente del Ayuntamiento de La Oliva, oponiéndose al expediente por afectar la base gráfica que se pretende inscribir a la parcela catastral con referencia 35015A005090030000KO, y definida como vía de comunicación de dominio público. Como puede comprobarse, en la descripción registral de la finca segregada, consta como lindero norte el camino que «conduce de (...)». Por su parte, en el Catastro, el citado camino consta con referencia catastral 35015A005090030000KO, Polígono 5 Parcela 9003, «CM (...) La Oliva (Las Palmas), VT Vía de comunicación de dominio público». Además, resulta de los respectivos informes de validación gráfica aportados para formalizar la segregación, así, en uno de los informes de validación gráfica con código seguro de verificación: «(...)», la parcela con referencia catastral 35015A00509003 es afectada parcialmente por la representación gráfica alternativa, siendo la superficie afectada 512 m²; por su parte, en otro informe de validación gráfica con código seguro de verificación: «la superficie afectada es 14 m²». Por lo que estos elementos son suficientes para fundar la calificación negativa de la inscripción gráfica y, en consecuencia, de la segregación, pues como se ha argumentado anteriormente respecto a la eficacia suspensiva de la inscripción que ostenta el informe negativo de la entidad pública competente, la oposición de la Administración no requiere una certeza total sobre la condición de

dominio público, ni la acreditación de una resolución definitiva de deslinde o pronunciamiento judicial alguno, sino que es suficiente el informe suscrito por el legítimo representante del Ayuntamiento en el que funde su oposición y cuya eficacia jurídica es necesariamente limitada pero suficiente para motivar la calificación registral negativa dada la finalidad explícita de la ley de que el registrador tome medidas preventivas en orden a la protección del terreno de dominio público, cuya inscribibilidad como finca de dominio privado generaría gravísimas consecuencias tanto para la Administración como para el propietario y eventuales terceros afectados, dado el carácter inalienable e imprescriptible del mismo, a pesar de los efectos legitimadores del Registro de la Propiedad. No obsta a esta conclusión el hecho de que la pretendida segregación fuera autorizada por el propio Ayuntamiento mediante licencia urbanística en un momento temporal previo a su informe contradictorio posterior, puesto que la misma sólo tiene por objeto valorar su conformidad a la ordenación urbanística con carácter declarativo, no constitutivo, y reglado. Según consta en los informes municipales el citado camino municipal afectado no aparece reflejado en el planeamiento y si bien es cierto que para solicitar y obtener licencia urbanística no es preciso, en principio, acreditar el dominio, otorgándose salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero – artículo 12 del Decreto de 17 de junio de 1955–, sin embargo, la eventual invasión del dominio público sí constituye una causa denegación de licencia urbanística –artículo 2 del Real Decreto de 23 de junio de 1978, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística-. Así lo afirma expresamente la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en vigor desde el 1 de septiembre de 2017, en su artículo 339.3: «Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público». Habiendo exigido la jurisprudencia contencioso administrativa una «constancia patente, clara e inequívoca de titularidad pública» pues la licencia no resuelve cuestiones de propiedad –Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 26 marzo de 1996 y 18 de mayo de 1998–, admitiendo también la denegación, a tenor de las circunstancias, cuando existen «dudas razonables sobre la titularidad privada del terreno» –Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 3 de julio de 1991 y 5 de abril de 1993– si bien con la mera eficacia prejudicial prevista en el artículo 4 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en este caso respecto a las resoluciones del Orden Jurisdiccional Civil. No obstante, una vez concedida la licencia, a pesar de la posible invasión del dominio público, cabe la revisión de la misma, en caso que así proceda, conforme al artículo 369 de la ley autonómica y la normativa general de procedimiento administrativo, artículos 47.1 y 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, pudiendo la Administración que dictó el acto autorizatorio, acordar, durante la tramitación de los procedimientos de revisión, las medidas provisionales legalmente previstas sobre las actuaciones urbanísticas en curso de ejecución al amparo de dichos actos, medidas susceptibles de constancia registral mediante anotación preventiva conforme a los artículos 65 y 67 de la Ley de Suelo con fin de que, en caso de haber accedido tales actos al Registro, se eviten perjuicios a eventuales terceros de buena fe. En el presente caso, por tanto, no es necesario valorar la eficacia de la licencia concedida, que goza de presunción de validez, cuando la misma aparece discutida por un escrito posterior del alcalde en representación del Ayuntamiento, anunciando su intención de proceder a su revisión, puesto a los efectos de la calificación registral de la representación gráfica alternativa aportada concurre uno de los supuestos legales que justifican por sí solo su denegación, como es la «posible invasión del dominio público» – artículo 9 de la Ley Hipotecaria–, puesta de manifiesto motivadamente en el citado informe municipal que es la forma de intervención administrativa considerada como suficiente por el legislador en el procedimiento registral regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la resolución administrativa, en revisión o eventual deslinde, o judicial, que posteriormente pueda recaer con carácter definitivo. La defensa de los derechos del propietario, en este caso, debe encauzarse a través de los cauces legales oportunos en la vía administrativa o judicial que corresponda, dado el limitado ámbito del procedimiento registral. 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, 29 de noviembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/08/pdfs/BOE-A-2020-256.pdf>

- R. 29-11-2019.- R.P. Cervera de Pisuerga.- **CONCENTRACIÓN PARCELARIA: PRETENSIÓN DE SUBSANACIÓN DE LA DOBLE INMATRICULACIÓN PRODUCIDA.** Según el recurrente, en expediente de concentración parcelaria se adjudicaron las fincas de reemplazo a uno de los cinco hermanos que tenían inscritas las fincas de origen, por lo presenta instancia en la que solicita que se aprecie la doble inmatriculación entre las fincas de origen y de reemplazo y se traslade la titularidad de los cinco hermanos desde las fincas de origen a las fincas de reemplazo. La Dirección señala la anomalía de que la concentración parcelaria dé siempre el resultado de una doble inmatriculación al no cancelarse las fincas de origen como sí se hace en los expedientes de equidistribución en materia urbanística; y considera aplicable para solucionar estas situaciones el expediente de doble inmatriculación del art. 209 LH. Pero no estima el recurso, porque ni consta acreditada la correspondencia entre las fincas de origen y de resultado, ni consta bien rectificación del acta de reorganización de la propiedad por la administración actuante o bien el consentimiento del titular de las fincas de resultado para la rectificación pretendida, requisitos ambos que se deducen del art. 209 LH. R. 29.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga) (BOE 08.01.2020).

Resolución de 29 de noviembre 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 Cervera de Pisuerga, por la que deniega la rectificación de la titularidad de determinadas fincas inscritas por concentración parcelaria. En el recurso interpuesto por doña M. A. F. S., en nombre y representación de doña A y doña E. S. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, doña Mónica Encarnação Comadira, por la que deniega la rectificación de la titularidad de determinadas fincas inscritas por concentración parcelaria. Hechos I Mediante instancia firmada el día 5 de septiembre de 2019 por doña M. A. F. S. y doña E. S. G., dichas personas manifestaban que existía un error en un expediente de concentración parcelaria, que se inscribió en el año 2002, en cuanto a la adjudicación de unas fincas de reemplazo –registrales número 12.332 de Aguilar de Campoo y 5.380 de Salinas de Pisuerga– y solicitaban la subsanación registral del error cometido en los títulos inscritos de concentración parcelaria. En esencia, afirmaban que esas dos fincas registrales de reemplazo se correspondían con determinadas fincas registrales de origen, inmatriculadas en el año 1992 e inscritas a favor de cinco hermanos en proindiviso, mientras que las fincas de resultado se adjudicaron íntegramente a uno solo de tales hermanos. Y solicitaban que la

registradora apreciase la existencia de doble inmatriculación y trasladase la titularidad de las fincas aportadas, que eran titularidad de cinco personas en por quintas partes indivisas, a las fincas de reemplazo que fueron adjudicadas por concentración parcelaria solo a un titular. II Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Doña Mónica Encarnação Comadira, registradora de la Propiedad de Cervera del Río Pisuerga y de su distrito hipotecario, Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León. Manifiesto: Que calificado el precedente documento, presentado donde consta en el cajetín extendido en su carpeta, y examinados los antecedentes del Registro, se suspende la inscripción del presente documento en base de los siguientes defectos observados: La rectificación de los títulos de concentración parcelaria es competencia exclusiva del mismo organismo que los ha emitido y, practicada la inscripción de dichos títulos, la modificación de la titularidad exige el consentimiento expreso del titular registral. La calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de derecho: I. Hechos: Se presenta en el Registro de la Propiedad instancia firmada en el cinco de septiembre del año dos mil diecinueve por Doña E. S. G. y A. F. S. en la que manifiestan existir un error en la adjudicación de unas fincas de reemplazo –registrales 12332 de Aguilar y 5380 de Salinas–. Aportan certificados de equivalencia de Estructuras Agrarias pero no se identifican las fincas registrales que manifiestan como aportadas a la concentración según dichos certificados y, por otro, aunque se identificaran, no sería legalmente posible la rectificación sin consentimiento del titular registral. No existiendo ninguna inexactitud en el Registro en cuanto a las titularidades de las fincas antiguas inscritas y las fincas de reemplazo. II. Fundamentos de Derecho: Artículo 232 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario: 1. Los derechos y situaciones jurídicas que no hubieran sido asignados en las Bases a su legítimo titular no quedarán perjudicados por las resoluciones del expediente de concentración, aunque éstas sean firmes, pero sólo podrán hacerse efectivos, por la vía judicial ordinaria y con sujeción a las normas de este artículo, sobre las fincas de reemplazo adjudicada a quien en las Bases apareciera como titular de la parcela; de procedencia objeto de tales derechos o situaciones antes de la concentración y, en su caso, sobre la compensación en metálico a que se refiere el artículo 240. 2. Los derechos se harán efectivos sobre fincas de reemplazo o porciones segregadas de ellas que sean de características análogas y valor proporcionado a las parcelas de procedencia que constituyan su objeto. Si las fincas análogas existentes en el lote de reemplazo hubieran pasado a tercero protegido por la fe pública registral, el titular de los derechos o situaciones sólo tendrá derecho a justa indemnización. 3. La determinación de las fincas o porciones segregadas de ellas sobre las que recaerán los derechos o situaciones corresponde al Instituto, que la realizará: a) a la vista del mandamiento judicial de anotación preventiva de la correspondiente demanda, a fin de referir el mandamiento a fincas determinadas; b) de no ordenarse la anotación, en trámite de ejecución de la sentencia que declare los derechos o situaciones. 4. Los acuerdos del Instituto se notificarán a los interesados y serán recurribles conforme a las normas de la presente Ley en materia de concentración parcelaria, si no se ajustan a lo dispuesto en este artículo. 5. La resolución del Instituto será título suficiente para hacer constar, en su caso, en el Registro la división o segregación, a cuyo efecto expresará las circunstancias necesarias. Para esta determinación no rigen las normas sobre indivisibilidad de unidades agrarias. RDGRN 13 de enero de 2011: Aun cuando Estructuras Agrarias expediera acta de rectificación del título de concentración parcelaria ya inscrito en el Registro, no sería posible la rectificación sin consentimiento del titular registral o resolución judicial de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Medios de subsanación: Deberá aportarse Contra la nota del Registrador que suspenda o deniegue total o parcialmente un asiento, el interesado podrá (...) Cervera de Pisuerga, a seis de Septiembre del año dos mil diecinueve.–La registradora (firma ilegible). Fdo.: Mónica Encarnação Comadira.» III Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. F. S., en nombre y representación de doña A y doña E. S. G., interpuso recurso el día 24 de septiembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Recurrimos La calificación del Registrador de la propiedad de Cervera de Pisuerga suspensiva del asiento n.º 1555 diario 105 entrada n.º 1854 de 2019 de 5/09/2019 en base a los siguientes Fundamentos de Derecho. Respecto de la inexactitud sobrevenida del Registro al haber permanecido inalterado frente a la modificación producida en la realidad extra-registral por las concentraciones parcelarias de Salinas de Pisuerga y de Aguilar de Campoo I, que han dejado sin sustancia física los derechos de pleno dominio de las fincas de Salinas de Pisuerga polígono 4 parcela 26, n.º 5380 Idufir 34004000379705, y de Aguilar de Campoo polígono 31 parcela 82-1 polígono 32 parcela 86, n.º 12332 Idufir 34004000377237, adquiridos por herencia correspondiéndoles una quinta parte indivisa a A., A., A., E. y L. S. G., e inmatriculados el 16 de octubre de 1992, al haber sido sustituidas por las fincas de reemplazo: Artículo 209 de la Ley 13/2015 Hipotecaria y del Catastro. El Registrador ha de apreciar si hay o no coincidencia entre las fincas aportadas a la concentración parcelaria y las de reemplazo. Para ello, ha de revisar su archivo, incluidas las representaciones gráficas de que disponga, y pedir los datos pertinentes del Catastro. Puede denegar la incoación del expediente si considera que no existe doble inmatriculación con nota de calificación fundada y recurrible (R. 26 de julio de 2016). Las situaciones de doble inmatriculación que se generan a consecuencia de una concentración parcelaria se pueden solucionar haciendo uso del procedimiento del art. 209 LH (R. 22 de abril de 2019). El nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, además de atribuir directamente al registrador la competencia para tramitar el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación, prevé que “si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes”. Por tanto, tras la entrada en vigor de la nueva ley, cuando el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación, puede, e incluso ha de interpretarse que debe, iniciar de oficio el expediente conforme al citado artículo, efectuando las notificaciones y extendiendo la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria. (R. 21 de diciembre de 2015). Respecto del error de concepto que resulta de los propios asientos registrales al estar inmatriculadas las fincas de origen pro-indiviso por quintas partes de A., A., A., E. y L. S. G., e inmatricular la totalidad del pleno dominio por título de concentración parcelaria a L. S. G. el 27 de mayo de 2019 de la finca de reemplazo obtenida en la concentración de Aguilar de Campoo I, finca de Aguilar de Campoo 525 del polígono 567, n.º 19995 Idufir 34004001038724, y el pleno dominio por título de concentración parcelaria a L. S. G. el 9 de octubre de 2002 de la finca de reemplazo obtenida en la concentración de Salinas de Pisuerga, finca n.º 112 del polígono 5, n.º 5939 Idufir 34004000472277: Artículo 217 de la Ley Hipotecaria. La interpretación reiterada de la Dirección General de Registros y del Notariado y la doctrina del Tribunal Supremo es clara: La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los

errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. Resolución de 9 de noviembre de 2009 y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual “los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene”, de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que a “sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada”. No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastaría 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. (R. 23 de febrero de 2018). Por todo ello, y a fin de subsanar tales extremos, en este acto solicitamos que se levante la suspensión referenciada anteriormente, y tras realizar las comprobaciones pertinentes, se tenga por acreditada la correspondencia entre las fincas de origen y las fincas de resultado, se proceda a solventar la doble inmatriculación cancelando el folio real de las fincas de origen y se inscriba en el folio real de las fincas de resultado la adquisición por herencia de una quinta parte de cada una de las fincas por A., A., A., E. y L. S. G. que consta como primera y única inscripción en las fincas de origen, haciendo constar en las fincas de reemplazo anotación preventiva pertinente.» IV Mediante escrito, de fecha 1 de octubre de 2019, la registradora se ratificó en su calificación, emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de derecho Vistos los artículos 209 de la Ley Hipotecaria; 173, 207, 230, 233 y 235 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; 7 y siguientes 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; la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 1986, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de noviembre de 2001 y 22 de abril de 2019. 1. La presente Resolución tiene por objeto la solicitud de rectificar una finca adjudicada en un expediente de concentración parcelaria y constancia de una doble inmatriculación. Son circunstancias relevantes, las siguientes: – Desde el año 2002 constan inscritas registralmente las adjudicaciones de fincas de reemplazo en un determinado expediente de concentración parcelaria. – Ahora, en el año 2019, unos interesados presentan instancia a la registradora alegando que dos concretas fincas registrales de reemplazo se corresponden con determinadas fincas registrales de origen, y que las citadas fincas de origen constaban inscritas a favor de cinco hermanos en proindiviso, mientras que las fincas de resultado se adjudicaron íntegramente a uno solo de tales hermanos. – Solicitan que la registradora aprecie la existencia de doble inmatriculación entre las fincas de origen y de reemplazo y traslade la titularidad de las fincas de origen, que eran titularidad de cinco personas por quintas partes indivisas, a las fincas de reemplazo que, como se ha dicho fueron adjudicadas por concentración parcelaria solo a un titular. La registradora señala como defectos los siguientes: a) que la rectificación de los títulos de concentración parcelaria es competencia exclusiva del mismo organismo que los ha emitido y, practicada la inscripción de dichos títulos, la modificación de la titularidad exige el consentimiento expreso del titular registral, y b) que en presente caso, en los «certificados de equivalencia de Estructuras Agrarias» que aportan los interesados «no se identifican las fincas registrales que manifiestan como aportadas a la concentración». Las interesadas recurren alegando, en esencia, que la registradora ha de apreciar si hay o no coincidencia entre las fincas aportadas a la concentración parcelaria y las de reemplazo que indican en su instancia y que las situaciones de doble inmatriculación que se generan a consecuencia de una concentración parcelaria se pueden solucionar haciendo uso del procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, invocando a estos efectos la Resolución de 22 de abril de 2019 de este Centro Directivo. 2. Como señaló la Resolución citada de 22 de abril de 2019, «(...) la concentración parcelaria consta regulada con detalle en el Título VI del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y como señala su artículo 173 tiene como “primordial finalidad la constitución de explotaciones de estructura y dimensiones adecuadas”. Conforme al artículo 230, su principal efecto jurídico, por virtud del principio de subrogación real, es el de que “el dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las parcelas sujetas a concentración pasarán a recaer inalterados sobre las fincas de reemplazo del modo y con las circunstancias que establece la presente Ley”. Otra manifestación del principio de subrogación real la contiene el artículo 233.2 cuando prevé que “los titulares y causahabientes de las situaciones registrales expresadas en los antiguos asientos podrán pedir su traslación sobre las fincas de reemplazo”. Por todo ello, como señaló el Tribunal Supremo en su Sentencia 29 de septiembre de 1986, la naturaleza jurídica de la concentración parcelaria “es la de una subrogación real o conversión legal caracterizada por la inmutabilidad del elemento subjetivo. En consecuencia, la parcela de reemplazo es el objeto en que reaparecen los derechos de dominio y demás derechos reales y situaciones jurídicas que tuvieron por base las parcelas sujetas concentración”, por lo que, por ejemplo, como era el caso analizado en dicha sentencia, el legado de fincas concentradas recae sobre las de reemplazo. (...) Respecto de la inscripción registral del procedimiento de concentración parcelaria cabe destacar que el artículo 235 señala que “todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la presente Ley, especialmente por el artículo 183, a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican, aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquellas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración”. Y que

“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”. La aplicación de tales preceptos tiene como resultado, la existencia de supuestos de doble inmatriculación entre fincas de origen sujetas a concentración y fincas de reemplazo resultantes de la concentración, ya que no se deja constancia registral en el folio de las fincas de origen del hecho de que estén afectadas por un procedimiento de concentración parcelaria, ni posteriormente al tiempo de la inscripción de las actas de reorganización se cancela el folio real de dichas fincas de origen, y tampoco se refleja cuál o cuáles sean las concretas fincas de reemplazo adjudicadas por subrogación real en equivalencia o correspondencia con las fincas de origen aportadas al procedimiento. Lo que sí es posible, en sentido contrario, es acreditar y hacer constar que una determinada finca concreta queda excluida del procedimiento de concentración parcelaria. A estos efectos, el artículo 207.5 prevé que “el carácter de finca excluida de la concentración parcelaria se podrá expresar en el Registro al inscribir cualquier título en que así se consigne bajo la responsabilidad del funcionario autorizante, o en nota marginal practicada por constarle directamente al Registrador, o en virtud de certificación del Instituto o acta notarial”. Pero la regla general es la de que, conforme al artículo 207.2 “los Registradores de la Propiedad, en las notas de despacho que extiendan sobre los títulos relativos a fincas rústicas situadas en términos municipales afectadas por la concentración y en las certificaciones relativas a las mismas, indicarán, en su caso, la existencia de la concentración, salvo que les conste que están excluidas de ella, o que sean ya fincas de reemplazo resultantes de dicha concentración”, con lo cual, no constando si una finca estaba o no incluida en el procedimiento de concentración, se introducía en la publicidad registral un elemento de incertidumbre absoluta al respecto, con la consiguiente inseguridad jurídica. Al coexistir plenamente vigentes, abiertos, y operativos, los folios reales tanto de las fincas de origen como de las fincas de reemplazo, se han producido numerosísimos supuestos de doble inmatriculación en nuestro sistema registral, y de disociaciones entre los actos y negocios jurídicos que se han venido inscribiendo sobre las fincas de origen, cuyo historial permanece vigente y los actos y negocios jurídicos que se han venido inscribiendo sobre las fincas de reemplazo, lo que resulta obligado por el artículo 235 citado, conforme al cual, “los posteriores actos y contratos de trascendencia real que tengan por objeto fincas de reemplazo o derechos reales constituidos sobre las mismas se inscribirán (...) de modo inexcusable, en el Registro de la Propiedad”. Así, por ejemplo, respecto de la posibilidad de seguir practicando asientos en el folio real de fincas de origen, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2001, “si se tiene en cuenta la significación y principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 Ley Hipotecaria) y la presunción a todos los efectos desde la existencia y pertenencia del derecho inscrito en los términos que resulten de los respectivos asientos (cfr. artículo 38 Ley Hipotecaria), resulta evidente la imposibilidad de negar ahora el acceso al Registro del Auto de adjudicación de determinada finca registral, so pretexto de que ésta es o puede ser una de las aportadas en su día a la concentración parcelaria del respectivo término municipal, pues, del respectivo folio no resulta ningún asiento que comprometa o menoscabe la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito y adjudicado, presunción a la que el Registrador está vinculado (cfr. 18 Ley Hipotecaria); y si efectivamente existe esa doble inmatriculación (que la reordenación de la propiedad rústica a través de la concentración parcelaria facilita, al no exigir el cierre de los folios de las fincas de origen, a diferencia de lo que ocurre en la propiedad urbana con la reparcelación o la compensación), deberán seguirse las vías prevenidas en la legislación hipotecaria por remediar ese defecto”. (...) Estos casos de doble inmatriculación siguen produciéndose por la normativa, todavía hoy vigente, en materia de concentración parcelaria ya que no se ha adoptado para la propiedad rústica la misma técnica y mecanismo registral que en los procedimientos de reorganización de la propiedad urbana (léase reparcelaciones y demás expedientes de equidistribución), basado éste último en la adecuada y detallada constancia registral de la equivalencia entre fincas de origen y fincas de resultado, y en la cancelación preceptiva del folio real de todas aquéllas, como claramente se contempla en los artículos 7 y siguientes 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. Para dar solución a estos supuestos debe tenerse en cuenta el procedimiento regulado en artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, dedicado a la regulación de la subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos, atribuyendo la competencia para su tramitación y resolución, en línea con el objetivo de desjudicialización que proclama su exposición de motivos, al registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Por lo tanto, en este expediente, que se iniciará de oficio por el registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, resultan plenamente aplicables las reglas contenidas en dicho artículo para subsanar los problemas de doble inmatriculación derivados de la inscripción de procedimientos de concentración parcelaria, con la única e importante salvedad de que aunque la regla general prevé que finalmente se “procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada”, en realidad, en el caso particular de la doble inmatriculación provocada por la inscripción de un procedimiento de concentración parcelaria, lo procedente será cancelar o rectificar el historial registral de la finca o fincas de origen, y mantener vigente, con las modificaciones que sean precisas, el de la finca o fincas de reemplazo». 3. En consecuencia, tiene razón la recurrente, y no discrepa de ello la registradora, cuando alega que las situaciones de doble inmatriculación que se generan a consecuencia de una concentración parcelaria se pueden solucionar haciendo uso del procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria. Pero también es cierto que el primer requisito para que se pueda practicar la nota marginal de constancia de la situación de doble inmatriculación es que, conforme al artículo 209, el registrador «apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial». Y, el requisito esencial para que se pueda solventar la doble inmatriculación «si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden» es que se logre el acuerdo unánime ante el registrador de todos los titulares registrales afectados sobre las rectificaciones que procedan. 4. En el caso objeto del presente recurso, concurren las siguientes circunstancias destacadas: – No consta acreditada la correspondencia entre las concretas fincas de origen y de resultado que alegan los interesados en su instancia, pues en el certificado administrativo de correspondencias que acompañan para tratar de acreditarlo, las fincas de origen sólo se identifican por datos catastrales, y no por datos registrales, y las descripciones registrales de las fincas señaladas por los interesados no contienen dato catastral alguno ni descripciones coincidentes con las parcelas catastrales con las que

los interesados dicen corresponderse. – De las propias manifestaciones de las interesadas y ahora recurrentes, resulta que la titularidad registral de las supuestas fincas de origen (inscritas a nombre de cinco hermanos en proindiviso), no es coincidente con la titularidad registral de las supuestas fincas de reemplazo (inscritas a nombre de un único titular en pleno dominio), y no consta en consentimiento de este último para la rectificación pretendida. – En cualquier caso, si lo que se pretende es el cambio de la titularidad de la finca de reemplazo, adjudicada en el acta de reorganización de la propiedad inscrita a uno sólo de los cinco hermanos, dicho cambio de titularidad requerirá bien la rectificación de dicha acta de reorganización de la propiedad por la administración actuante, o bien el otorgamiento por los mismos cinco hermanos de la correspondiente escritura pública de subsanación. Por todo ello, la nota de calificación negativa de la registradora por la que deniega iniciar el expediente de doble inmatriculación por no constarle acreditada la existencia de la misma entre las concretas fincas alegadas por las interesadas, así como la negativa a rectificar la titularidad de la finca de reemplazo sin consentimiento de su titular registral, ha de ser plenamente confirmada, y desestimado el recurso. 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 noviembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/08/pdfs/BOE-A-2020-257.pdf>

– R. 29-11-2019.– R.P. Tarragona n.º 3.– **HIPOTECA: EJECUCIÓN: NOTA MARGINAL A LA HIPOTECA SOBRE EL EMBARGO EN LA EJECUCIÓN POR EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO.** «El único defecto que motiva el presente expediente consiste en determinar si debe o no relacionarse en el Registro de la Propiedad una hipoteca ejecutada en vía ordinaria con la anotación de embargo ordenada judicialmente». La Dirección analiza la ejecución en vía ordinaria y la necesidad de practicar el embargo en ese caso (lo que presupone el art. 127 LH); pero también es necesario vincular el embargo con la hipoteca (era lo que solicitaba el mandamiento) a través de la nota marginal al margen de esta, pues, «como resulta de la R. 10.12.1997, si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicable por el ejercicio de la acción ejecutiva ordinaria resultan cargas intermedias, su cancelación vendría imposible si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento, al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos». La Dirección explica que nada obsta a que el acreedor «decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo (o incluso al procedimiento ordinario de la propia Ley procedimental)», si bien debe observarse la diferencia de que, «mientras en el procedimiento de ejecución ordinaria deben cumplirse trámites tan esenciales como el del embargo (cfr. arts. 584 y ss. LEC) y la valoración de los bienes embargados (cfr. arts. 637 y ss. LEC), en el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, como se deduce del art. 579 LEC por su remisión a los arts. 681 y ss. LEC, dichos trámites no son precisos». R. 29.11.2019 (Menorca Debt Holdings Dac, contra Registro de la Propiedad de Tarragona-3) (BOE 08.01.2020).

Resolución de 29 de noviembre 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 Tarragona n.º 3, por la que se deniega la vinculación de una hipoteca objeto de ejecución en vía ordinaria con la anotación de embargo cuya práctica se ordena. En el recurso interpuesto por don A. I. F., en su condición de apoderado de la entidad «Menorca Debt Holdings Dac», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tarragona número 3, don José Miguel Sanza Amurrio, por la que se deniega la vinculación de una hipoteca objeto de ejecución en vía ordinaria con la anotación de embargo cuya práctica se ordena. Hechos I Mediante mandamiento ampliatorio expedido el día 9 de julio de 2019, del librado con fecha de 21 de abril de 2016 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Tarragona, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 188/2016, se solicitaba la vinculación de la hipoteca objeto de la inscripción 2.ª de la finca registral número 25.303 del Registro de la Propiedad Tarragona número 3 cedida por la inscripción 3.ª, con la anotación de embargo cuya práctica se ordenaba en el precedente procedimiento. II Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Tarragona número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Tarragona n.º 3. Calificación del documento que ha originado el asiento de presentación número 817 del Diario 86. Respecto del mandamiento ampliatorio expedido el 09/07/2019, por el Juzgado sw [sic] Primera Instancia 4 de Tarragona, procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 188/2016, en la que se solicita la vinculación de la hipoteca de la hipoteca objeto de la inscripción 2.ª cedida por la inscripción 3.ª, con la anotación de embargo que se indica en el precedente procedimiento: Denegada la vinculación solicitada, de conformidad con la Ley Hipotecaria y su Reglamento. De conformidad con el artículo 323 párrafo primero de la Ley Hipotecaria, se proroga, respecto de la indicada finca, el plazo del asiento de presentación por sesenta días a contar de la última notificación de esta nota. Esta calificación (...) Tarragona, cinco de agosto del año dos mil diecinueve (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).–El registrador.» III Contra la anterior nota de calificación, don A. I. F., en su condición de apoderado de la entidad «Menorca Debt Holdings Dac», interpuso recurso el día 19 de septiembre de 2019 en el que alegaba lo siguiente: «Alegaciones. Primera.–Se ha notificado a esta parte en fecha 9 de septiembre de 2019, calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 3 de Tarragona, por la que se deniega la vinculación de la hipoteca con la anotación de embargo que se ejecuta en el procedimiento 188/2016 seguido antes el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 Tarragona, solicitada por mandamientos expedidos por dicho Juzgado en fecha 9 de julio de 2019. Segunda.–Esta parte quiere desarrollar el error en el que nos encontramos: La demanda de ejecución que ha motivado el presente procedimiento se interpuso en base a la sentencia n.º 156/2014 dictada en el procedimiento ordinario 275/2014, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Tarragona. Dicha Sentencia establece en su fallo lo siguiente: “Condeno a la demanda al pago de ciento noventa mil trescientos setenta y siete euros con dos céntimos (190.377,2 euros), más el interés legal del art. 1108 desde la fecha de la demanda (27 de febrero de 2014).” Por lo tanto, desde un primer momento la demanda de ejecución se interpuso para ejecutar la hipoteca a la que hace referencia la sentencia arriba descrita. El Juzgado emitió mandamientos de anotación de embargo sobre la finca 25.303 como si fuera una carga posterior la que se estaba ejecutando, en lugar de anotar el embargo como anotación marginal de la hipoteca. De ahí surge la confusión en la que estamos inmersos, en la que aparentemente el embargo es segunda carga. En base a lo anterior, queda claro que esta parte lo que está ejecutando es la hipoteca, y simplemente ha habido un error en el momento de expedir los mandamientos, en los que no se ha especificado que

el Registrador tiene que hacer como anotación marginal que el embargo se traba sobre la hipoteca que se ejecuta. De ahí que el Juzgado haya emitido nuevos mandamientos en fecha 9 de julio de 2019. Así, el comentario a la RDGRN de 1 de febrero de 2017 establece: “Es necesario que desde el primer momento, es decir, desde el momento de la anotación del embargo, quede constancia de que la ejecución cuyo embargo se anota afecta a la hipoteca inscrita.” Así, se desprende de la RDGRN 1-2-17 y doctrina anterior, cuando se ejercita la acción hipotecaria a través del procedimiento de ejecución ordinario, es necesario: 1. La constancia la anotación de embargo. 2. Que en el propio mandamiento de embargo se ordene que el Registrador tome anotación al margen de la inscripción de la hipoteca para que conste y se ponga de manifiesto en el Registro que el crédito que da lugar al procedimiento de ejecución cuyo embargo se anota es el crédito garantizado con la hipoteca cuyo valor se realiza a través de este procedimiento de ejecución. Por lo tanto, debe constar en el Registro por nota marginal que la hipoteca cuya realización se pretende está relacionada con la anotación de embargo, hipoteca que se está realizando a través del procedimiento de ejecución ordinario y no a través de un procedimiento de ejecución de bienes hipotecados regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, Libro III. Título IV, Capítulo V “De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados”, arts. 681 y ss. A la vista de lo anterior, y que ha sido un error material, esta aparte solicita respetuosamente Registro que acuerde (i) cancelar la anotación de embargo existente y, (ii) conforme a los mandamientos expedidos por el Juzgado, acuerde la anotación de embargo en la conste específicamente que el embargo se anota sobre la hipoteca que se ejecuta. Por lo expuesto, Suplico al Registro: Se tenga por presentado este escrito junto con sus documentos, en la representación acreditada, tenga por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de fecha 5 de agosto de 2019, y en ese sentido, acuerde (i) cancelar la anotación de embargo existente y, (ii) conforme a los mandamientos expedidos por el Juzgado, acuerde la anotación de embargo en la conste específicamente que el embargo se anota sobre la hipoteca que se ejecuta.» IV El registrador de la Propiedad de Tarragona número 3, don José Miguel Sanza Amurrio, emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Fundamentos de derecho Vistos los artículos 1, 38, 126, 127, 129, 130, 133, 134 y 136 de la Ley Hipotecaria; 143, 222, 223 y 224 del Reglamento Hipotecario; 655, 656, 661, 666, 672, 674, 681, 688, 689 y 692 de la Ley 1/2000, de 7 enero, de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de febrero de 1992, 10 de diciembre de 1997, 26 de julio de 1999, 18 y 25 de febrero de 2014, 17 de julio y 14 de diciembre de 2015 y 1 de febrero de 2017. 1. El único defecto que motiva el presente expediente consiste en determinar si debe o no relacionarse en el Registro de la Propiedad una hipoteca ejecutada en vía ordinaria con la anotación de embargo ordenada judicialmente. 2. Con carácter previo, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo de 2019, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las de 28 de febrero y 20 de julio de 2012 o las más recientes de 13 de septiembre de 2017, 30 de enero de 2018 y 2 de enero y 1 de marzo de 2019) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma. No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, además de otras más recientes –cfr., por todas, la de 1 de marzo de 2019–) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. Y debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador. En el presente caso, como en el que motivó la reciente Resolución de esta Dirección General de 10 de abril de 2019, aunque en la nota impugnada, excesivamente escueta, no se expresa por el registrador las razones que le llevan a denegar la vinculación de la hipoteca de la hipoteca con la anotación de embargo que se indica en el procedimiento (sin que, como ha quedado expuesto, puedan tenerse en cuenta las razones que aduce –intempestivamente– en su informe), no puede estimarse producida la indefensión del recurrente, pues ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de interposición del recurso. Por ello, como resulta claramente prefijada cuál es la cuestión de fondo por analizar, en aplicación del principio «pro actione» y habida cuenta, además, de los términos en que se resuelve, procede la tramitación de este expediente en relación con la cuestión sustantiva planteada, no sin recordar al registrador el motivar adecuadamente las notas de calificación. 3. Entrando, pues, en el fondo del presente expediente, este Centro Directivo debe recordar que el derecho real de hipoteca sujeta directa e inmediatamente un bien inmueble, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación en cuya seguridad fue constituida (artículo 104 de la Ley Hipotecaria). Consecuentemente, si la obligación es incumplida el acreedor puede dirigirse directamente contra el bien hipotecado y realizar su valor a fin

de resarcirse con su importe. El ejercicio de esta acción real puede llevarse a cabo mediante el procedimiento ejecutivo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que para los bienes hipotecados prevén los artículos 681 y siguientes. El acreedor puede igualmente realizar el valor del bien hipotecado mediante venta ante notario, si así se hubiera pactado (artículo 129 de Ley Hipotecaria). 4. Las especialidades establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria para el ejercicio de la denominada acción directa implican que el procedimiento se lleva a cabo en base a los pronunciamientos del Registro de la Propiedad y con casi total ausencia de fase cognitiva contribuyendo a la mayor celeridad y agilidad de la ejecución. Nada obsta, sin embargo, para que el acreedor, ante el impago de la deuda garantizada con hipoteca, decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo (o incluso al procedimiento ordinario de la propia Ley procedimental). Así resulta de las previsiones de la Ley Hipotecaria (artículos 126 y 127), como de las de la Ley de Enjuiciamiento Civil que tanto en la Ley de 1881 como en la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, no imponen una restricción al respecto. De igual modo lo ha considerado la doctrina de este Centro Directivo tanto con arreglo a la antigua Ley como a la vigente (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»). 5. Siguiéndose el procedimiento de ejecución ordinaria y no el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados (artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) son indudables las diferencias existentes entre ambos. Baste señalar al respecto, que mientras en el procedimiento de ejecución ordinaria deben cumplirse trámites tan esenciales como el del embargo (cfr. artículos 584 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y la valoración de los bienes embargados (cfr. artículo 637 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, como se deduce del artículo 579 por su remisión a los artículos 681 y siguientes, dichos trámites no son precisos. Respecto a la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria, así lo presupone el artículo 127 de la Ley Hipotecaria cuando en relación a los terceros poseedores se establece que «cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes (...)». Este mismo criterio ha sido defendido por esta Dirección General en Resoluciones de 10 de diciembre de 1997 y 23 de julio de 1999 recogidas en las más recientes de 14 de diciembre de 2015 y 1 de febrero de 2017. 6. Como resulta de la Resolución de 10 de diciembre de 1997 si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicada por el ejercicio de la acción ejecutiva ordinaria resultan cargas intermedias su cancelación devendría imposible, si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento, al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos. Para evitar estos efectos tan distorsionadores, como dijera la misma Resolución, resulta preciso que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización. Así lo consideró igualmente la Resolución de 23 de julio de 1999 que afirmó la necesidad de hacer constar por nota al margen de la hipoteca ejecutada su relación con la posterior anotación de embargo por la que publicaba la ejecución por los trámites del procedimiento ejecutivo ordinario. Ahora bien, debe tenerse especialmente en cuenta que esa preferencia sobre la carga intermedia, lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria, su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria. 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, 29 de noviembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/08/pdfs/BOE-A-2020-258.pdf>

- R. 28-11-2019.- R.P. Jijona.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso se trata de una instancia privada en la que se solicita la inscripción de una finca con la extensión que tenía antes de una segregación practicada en virtud de una reparcelación sobre cuya inscripción se denuncia una supuesta trama inmobiliaria corrupta. 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. En el caso de esta resolución el escrito de recurso es una auténtica novela de intriga. R. 28.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jijona) (BOE 14.01.2020).

Resolución de 28 de noviembre 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 Jijona, por la que se deniega la rectificación de la cabida de una finca. En el recurso interpuesto por doña M. A. P. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Jijona, don Néstor Ventura Dembilio, por la que se deniega la rectificación de la cabida de una finca. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 14 de diciembre de 1989 por el notario de Alicante, don Salvador Perepérez Solís, se inventarió la herencia de don A. P. V. adjudicando, entre otras, la finca registral número 2.566 de cuya cabida se discute por doña M. A. P. A. II Presentada la indicada escritura de herencia en el Registro de la Propiedad de Jijona, se procedió a su inscripción, haciendo constar que respecto de la finca controvertida la inscripción se practicó con la cabida del Registro. Una vez notificada la inscripción, doña M. A. P. A. presentó dos escritos en el Registro que fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Jijona. Presentada el día 4 de junio de 2019 instancia por doña M. A. P. A., con número de entrada 784/2019, solicitando la rectificación de la inscripción 2.ª de la finca 2566 de Aigües, para que figure como cabida de la finca 34.000 m2 en lugar de los 26.166,41 m2 que tiene según el Registro, se deniega la extensión del asiento de presentación en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1. Mediante la referida instancia privada se interesa la rectificación de la cabida que sobre la finca 2566 de Aigües figura en su inscripción 2.ª de fecha 14 de mayo de 2019, para que conste con 34.000 m2 en lugar de 26.166,41 m2 que tiene en el Registro, por entender que los 34.000 m2 son los que vienen recogidos en el título que partición de herencia que provocó lo citada inscripción segunda. Dicho título consiste en una escritura aceptación y partición de herencia otorgada ante el notario de Alicante Don Salvador Perezperez Solís el día 14 de diciembre de 1.989, escritura que no fue

presentada en el Registro hasta día 16 de abril de 2019, es decir, casi 30 años después de su otorgamiento. 2. Consultados los libros del Registro resulta que la citada finca 2566 de Aigües fue afectada en una porción de 7.833,59 m² por una reparcelación forzosa que minoró su cabida hasta los citados 26.166,41 m², en virtud de acuerdo del Ayuntamiento de aprobación definitiva de la misma de fecha 4 de diciembre de 2001, según consta en la nota al margen de la inscripción primera de la finca 2566 y en la inscripción primera de la finca 3662, ambas de fecha 27 de febrero de 2002, reparcelación que ya era conocida tanto por el presentante de la escritura de partición de herencia como por la interesada ahora en la rectificación, como resulta de su propia instancia. 3. En consecuencia, no existe ningún error que rectificar en la inscripción segunda de la finca 2566 afectante a su cabida, dado que la superficie correcta de la finca tras la mencionada reparcelación es la de 26.166,41 m² que figura en el Registro desde el año 2002, superficie que lógicamente no puede contener el título de partición de herencia por ser este de fecha 14-12-1989, es decir, 12 años anterior a la reparcelación que provocó la disminución de cabida. 4. Sentado lo anterior, la instancia privada ahora presentada no es título público habilitante para provocar ninguna inscripción de rectificación en el Registro, ni es susceptible de causar operación registral alguna, como resulta del artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento y, en consecuencia, no es posible practicar asiento de presentación. Fundamentos de Derecho: Artículos 3 de la Ley Hipotecaria, 33, 34 y 420 de su Reglamento. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de septiembre de 2018 (BOE de 24 septiembre), 10 de abril de 2019 (BOE de 30 de abril) y 24 de mayo de 2019 (BOE de 24 de junio). Esta denegación podrá (...) En Jijona, a veintiséis de junio de dos mil diecinueve (firma ilegible). Néstor Ventura Dembilio Registrador de la Propiedad de Jijona.» III Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. P. A. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 30 de julio de 2019 y en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «Que con fecha 18 de julio del presente 2019 y a través de correo certificado con acuse de recibo, se me notifica y recibo con gran preocupación, estupor y perplejidad, la comunicación emitida por don Néstor Ventura de 26 de junio de 2019 (...) por la que se me infirma de la denegación de un asiento de presentación, no solicitado en ningún momento por la compareciente. A la vista de dicha comunicación y por medio del presente escrito, vengo a denunciar la actuación del registrador de Jijona por ser falsos todos los hechos que relata en la comunicación recibida, mucho me temo para justificar una situación irregular, estrechamente relacionados con una posible y presumible actividad económica de carácter delictivo y trama corrupta consiente en el tráfico de títulos de propiedad falsos y en el blanqueo de fincas rústicas y urbanas inexistentes, utilizando como medio para ello los instrumentos urbanísticos (Reparcelación) la utilización espuria de la Administración Pública (Juzgados, Catastro Ayuntamiento Registro de la propiedad) y el uso fraudulento de títulos de propiedad y poderes de representación procesal en cuanto que están documentados en instrumento notariales y públicos. Dicha conducta viene desarrollándose, por lo que aquí concierne, en el término de Aguas de Buso, hoy Aigües, desde hace más de veinte años, operando a través de personas jurídicas interpuestas y utilizando a la administración de manera espuria, de ahí la inimputabilidad de la que gozan los autores de dicha trama que se sitúan detrás de todas las fotografías. Así también y por medio del presente escrito vengo a impugnar expresamente la factura n.º 453 expedida el 15 de mayo de 2019 a nombre de C. P. A. por importe de mil doscientos treinta y dos euros con ochenta y cinco céntimos (1.232,85 €) por incluir en la misma conceptos no solicitados y que nada tienen que ver con la solicitud de inscripción del título de herencia interesado (...) EL Sr. Registrador de la Propiedad de Jijona, miente. La compareciente no ha presentado ninguna instancia privada, solicitando la rectificación de cabida sobre la finca la finca 2.566 de Aigües, como quiere hacer creer el Sr. Ventura. La compareciente presentó dos escritos al Registro, por indicación telefónica [sic] de uno de los oficiales de dicho Registro, tras recibir de uno mis hermanos C., copropietario proindiviso por Herencia, la factura y las notas simples informativas de la descripción de las fincas, contenidas en la testamentaria cuya inscripción solicitó D. C. P. con el V.º B.º de los demás copropietarios. Efectivamente, el registrador confunde, el significado de afección con minoración o segregación [sic] y alegramente [sic] modifica la superficie de una finca adquirida por herencia, alterando el título público de adquisición, segregando parte de su superficie, dando publicidad de ello, sin consentimiento y sin conocimiento de la propiedad [sic], ya que la finca 2566 de la que soy propietaria por título de herencia desde 1989 e inscrita en el Registro de Jijona desde 1965, pasa por arte de «birlibirloque», de tener una superficie de 34.000 m² a 26.166,41 m² y la sitúan en otro termino municipal [sic], en Busot en lugar de Aigües o Aguas de Busot- (...) Pero es que además y para más escarnio, nos quiere hacer creer el registrador, que mi padre A. P. V., fallecido en junio de 1989, adquiere en el año 2002 (no sabemos cómo) una nueva finca registral, la 3662 de 894,18 m², que claro esta no figura en la testamentaria y por lo tanto yo no soy propietaria. Excelente negocio del que se hace cómplice el registrador, es decir de una finca de 34.000 m² poco más o menos, segregan 7.833,59 m² y a cambio de esos metros cercenados le dan otra finca registral pero con una superficie de 894,18 m² y que al día de hoy nadie sabe, ni siquiera el Ayuntamiento donde está. Es decir que el registrador inscribe por un acto de fe lo que le manifiesta el Ayuntamiento de Aigües, en un determinados [sic] momento político y afectan una parcela de terreno, sin conocimiento y consentimiento de los propietarios, a un determinado plan urbanístico presentado por una Mercantil que carece de suelo y que caprichosamente quiere urbanizar las fincas, adquiridas por herencia de mi padre situadas en el polígono n.º 4 de Aigües, donde todo es terreno rustico ya que es un monte que dista del casco urbano casi 1 km. Efectivamente es el polígono n.º 4 donde tenemos varias fincas registrales con una superficie total de 65.000m², correspondiendo a cada uno de los herederos una hectárea, de la que se nos priva, ya que la parcela mínima edificable es de 10.000 m² y somos seis hermanos la que quieren urbanizar sin permiso ni autorización de la propiedad. El Ayuntamiento de Aigües dice que es una de nuestras fincas, la 2566 (que es el resultado de la agrupación de varias fincas registrales inscritas desde 1965) la queda afectada en 7.833,59 m², con lo cual deshace el proindiviso entre 6 hermanos, perjudicando el derecho de propiedad, ya que cada uno teníamos por herencia de mi padre 10.000 m², que es la parcela mínima edificable en el término de Aigües, Y me pregunto ¿En que se basa el Registrador en inscribir esa afección sobre la finca registral 2566 y no sobre la finca 3170 o la 3168 o la 1767 también de nuestra propiedad... y todo esto el registrador lo hace mediante un acto de fe ya que no existe escritura pública, requisito "sine qua non" imprescindible para tener acceso al Registro... y en cima de todo y para más cachondeo... nos pasa la factura. Siguiendo el correlativo de los hechos de la comunicación del Sr. Ventura manifestar: Primero. Es mentira que la compareciente haya solicitado la rectificación de cabida sobre la finca 2566 de su propiedad. Efectivamente, la compareciente presentó en el Registro de la propiedad de Jijona el 4 de junio de 2019 dos escritos y un fax el primero de ellos de 28 mayo 2019 y el segundo de 6 de junio de 2019 poniendo en conocimiento del Registrador la verdadera situación registral por la que atraviesa nuestra propiedad desde el fallecimiento de mi padre y una vez conocida la nueva descripción de la superficie de la finca 2566, la ubicación de la misma en otro termino y la factura a pasar. Y tras la reunión mantenida personalmente con el Registrador explicándole lo anterior se presentó vía fax el 7 de junio el escrito solicitando la subsanación de errores en la

descripción que no es lo mismo que rectificación de superficie (...) Dichos escritos, reitero fueron presentados por indicación del Registrador, tras la llamada telefónica [sic] para aclarar los términos de la calificación y modificación operada en la descripción de la finca y que afecta al derecho de propiedad que mantengo en proindiviso junto con mis cinco hermanos. Efectivamente, la nota simple informativa de la finca registral 2566 extendida ahora por el Registrador (...) y la factura de honorarios (...) por importe de 1.232,85 €, no se corresponde con la instancia y petición de inscripción [sic] de la escritura adjudicación de la herencia de don A. P. V. quien falleció el día 21 de junio de 1989, autorizada por el entonces Notario de Alicante, Don Salvador Perepérez Solís, el día 14 de diciembre de 1989, con el número 5.986 de protocolo (...) La solicitud de D. C. P. A. (...), es la única instancia generadora de provocar un asiento en el Registro, cual es la anotación de la testamentaria en dicho Registro tal y como se refleja en el contenido de la instancia y de la extensión de la factura expedida a nombre de D. C. P. A. (...). En dichos escrito y en el fax presentado, se ponía en conocimiento del Registrador a los efectos procedentes los errores siguientes: a) La finca registral 2566 no está en el término de Busot, sino en el término [sic] de Aguas de Busot (Aigües). b) La Finca Registral 2566 incluida en la testamentaria es de 34.000mts poco más o menos y no de 26.166.41mts2. tal y como acreditábamos con las dos notas simples registrales acompañadas, una expedida en el año 2001 (...) y la otra expedida en el 2019 (...). c) La factura de honorarios expedida por el Registrador, incluye conceptos y derechos que no se corresponde a lo pedido por el copropietario quien se limitaba a solicitar del registrador la inscripción [sic] de la testamentaria. Y no por conceptos no pedidos como referencia catastral e inscripción de obra nueva, que no figuran, ni en la testamentaria del Sr. P. V., ni en la solicitud del copropietario en proindiviso D. C. P. A. y tampoco consta en el Catastro ignorando de donde ha sacado esos datos, por lo tanto improcedentes impugnando con este escrito, expresamente dicha minuta. La calificación del Registrador, no sabemos porque motivos, ya sea por ignorancia o a sabiendas, se extiende a otros extremos no contenidos en el título notarial presentado, alterando y modificando unilateralmente y de motu proprio el aspecto material y formal del título público a inscribir, induciendo a error a terceros, amparados en la publicidad registral, que ahora arroja el Registro y perjudicando de manera notable el derecho de propiedad al cercenar un trozo de finca e interrumpir el tracto sucesivo de la misma y alterando la concordancia entre la situación del Registro, con la realidad extraregistral [sic]. La compareciente, en la escritura cuya inscripción registral se solicita, se adjudica el pleno dominio por partes iguales y en proindiviso junto con sus cinco hermanos (A., J., C., I. y P.) por herencia de su padre D. A. P. V. de 1/6 parte sobre las siguientes fincas: 1. Finca 2.566 de 34.000 m² que es el resultado de la agrupación de dos fincas registrales compradas a E. I. L. y A. P. B. el 19 de mayo de 1965, una de 7.200m² otra de 22.456 m² y la tercera de 4.500 m² consistente exceso de cabida (la 1767 antes de M. B. de 7.200 m² la 1796 antes de J. I. de 22.456 m² y la 2565 exceso cabida de 4.500 m². 2. Finca 3167 de 7.705 m². 3. Finca 3168 de 4.612 m². 4. Finca 3.169 de 7.206 m². 5. Finca 3170 de 2.402 m². (Estas cuatro últimas fincas registrales, se forman por segregación de cuatro parcelas independientes de la F1412 de 80.000 m²). Es tan simple como sumar las superficies de las fincas adquiridas por herencia, hace ya más de 30 años, para acreditar que la finca 2.566 de la que soy copropietaria y en proindiviso por herencia y cuya inscripción interesábamos del Registrador, es de 34.156 metros cuadrados según el título cuya inscripción se pretende y no de 26.166,41 m² como pretende ahora el Registrador, excediéndose en su función de garante del contenido y legalidad del título que pretendíamos inscribir, alterando a sabiendas y unilateralmente el título público de adquisición, el tracto sucesivo y la realidad física de la finca, prescindiendo [sic] del necesario consentimiento unánime de todos los copropietarios, variando la superficie a su antojo, ya que el acuerdo de un ayuntamiento de aprobar un proyecto de un particular, no es título bastante para modificar nuestro derecho de propiedad, que precisa escritura pública y consentimiento unánime de la propiedad en proindiviso ya que según la ley y nuestra cata [sic] magna, nadie puede ser privado de su propiedad, salvo por causa de interés público o social, supuesto que aquí no se da. Todo ello resulta de los títulos de propiedad exhibidos en comparecencia y de los planos de situación de dichas fincas y de las que ya tenía constancia directa el Registro por el Catastro y que vuelvo a dar por reproducidos [sic] aquí y que acompaño: – Escritura pública de compraventa otorgada por E. I. L. y sus mujer A. L. B. el 19 de mayo de 1965, a favor de D. A. P. V. D. Manuel Climent Grao bajo el protocolo 264 (...) – Escritura pública de agrupación de las anteriores fincas colindantes otorgada por D. A. P. V., ante Manuel Climent Grao el 27 de agosto de 1965 bajo el n.º 420 de su protocolo (...) – Escritura pública de segregación y venta otorgada en Alicante el 26 de Julio 1979 por don A. B. C., (...), en representación de su esposa D.ª T. R. R. T. ante el Notario D. Pedro Jesús de Azuza y Oscos bajo el n.º protocolo 2301 (...) – Certificación registral de segregación de la finca matriz 1.412 y compraventa otorgada ante el Notario de Alicante D. Pedro Jesús de Azuza el 26 de julio de 1979, bajo el número 2.301 de su protocolo de las fincas segregadas 3167, 3168, 3169, y 3170 e inscritas posteriormente en el Registro de la Propiedad de Jijona, al tomo, libro y folio que figura en dichas escrituras, así como planos de dichas segregaciones y que obran incorporados a la escritura de referencia. (...) – Parcelario general del polígono [sic] n.º 4 del término de Aigües acreditativo de la ubicación de las fincas anteriormente referidas al tiempo de su adquisición por el Sr. P. V., hoy de sus 6 Hijos por herencia y parcelario actual (...) – Certificado catastral, literal y gráfico de la situación de la finca 2566 en el polígono n.º 4 de Aigües y que se corresponde con las parcelas catastrales n.º 16, 17, 18, y 19 tal y como consta en el catastro desde la adquisición por D. A. P. V. en 1965 ampliado el dominio en 1979 a las parcelas n.º 13, 15, 21, 22, 23 porciones segregadas de la parcela n.º 1 que comprende todo el monte propiedad de la Sra. R. En el parcelario actual las fincas de mi propiedad se extienden a los números 415, 445 430, 417 416 y 414 todas ellas por encima del camino real o público. Segundo. Es mentira que la finca 2566 sufriera merma alguna en su cabida nunca se ha dispuesto de la propiedad por sus propietarios. De la certificación expedida por los anteriores Registradores de la Propiedad y de los datos que arroja el Catastro y Registro y que ahora se quiere silenciar y ocultar, resulta que la reparcelación forzosa operada en el ámbito del SAU-3 polígono n.º 4, de Aguas de Busot, como muy bien conoce el registrador, deriva de un proyecto de urbanización aprobada por el Ayuntamiento el 4 de diciembre de 2001 presentado por las mercantiles Residencial Balneario de Aigües, S.L. y Oleza Urbana, S.L. (Hoy Residencial Paraíso, S.L., Eleven Suite A&M, S.L. y Levy Invest. S.A) que se asienta sobre la finca registral 3333 que no existe en la realidad y nunca ha existido y ubican dicha finca 3333 cuya existencia es imposible, en el polígono n.º 4 del término de Aigües, precisamente donde están las fincas a que se refiere la testamentaria cuya solicitud de inscripción pretendíamos, afectando registralmente no solo a la 2566 sino también a las cuatro fincas registrales compradas por el Sr. P. V. en 1979 a la Excma. Sra. D. T. R. R. T., fincas registrales 3167, 3168, 3169, 3170 que constiuyen [sic] cuatro porciones independientes segregadas de la finca matriz 1412 consistente en un monte que comprende todas las parcelas comprendidas en el polígono n.º 4 de Aguas de Busot y por encima del camino público o real designando [sic] a dichos efectos los libros del registro y la escritura de venta y segregación otorgada por D. A. B. C. a favor de D. A. P. V. en 1976. Actualmente estamos a la espera de que por el Ayuntamiento de Aigües se nos reconzca [sic] y valore esas cuatro fincas incluidas en [sic] en el ámbito de actuación del SAU-3 y omitidas deliberadamente en el

proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento. La aprobación de una reparcelación en el año 2002 por el Ayuntamiento de Aigües en un determinado momento político, reparcelación asentada en un ámbito de actuación en el polígono n.º 4, donde tenemos [sic] nuestras fincas en propiedad y ubicadas en ese ámbito y proyecto la finca registral 3333 inexistente en la realidad, (por mucha prisa que se den en eliminarla en la reparcelación, ya que ha dejado su huella en el proyecto aprobado) ya que no hay espaldón físico para albergar más cabidas y fincas en el polígono [sic] n.º 4. Omiten deliberadamente en ese proyecto y en la reparcelación las fincas que realmente existen, y ello mucho nos tememos para justificar títulos de propiedad inexistentes, tal y como se ha acreditado documental y reiteradamente. La aprobación por el Ayuntamiento de un determinado proyecto urbanístico no elevado a escritura pública no es título bastante para legitimar una alteración o modificación en los títulos públicos debidamente inscritos en el Registro y en el tracto sucesivo, intentando con ello hacer desaparecer todas las pruebas que acreditan y avalan una situación ilegal de creación de fincas ficticias y títulos falsos que pretenden perpetuar [sic] en el tiempo haciendo desaparecer, los hitos, mojones, trazados iniciales de fincas, caminos en la tranquilidad y confianza de la cobertura y amparo que les dará el Sr. registrador de Jijona mediante la creación y dotación de un número registral creado ex novo. Así la finca registral 3.662 que el registrador menciona, y que al parecer la adquiere mi padre en el año 2002, después de llevar ya 30 años fallecido me parece una burla y un insulto a la ley y a la razón y que el registrador se permite dar publicidad [sic] como si nada, a lo mejor es el Sr. Ventura es quien nos puede indicar, después de 12 años de donde y de que títulos iniciales sale esa finca registral, donde está ubicada, que valor tiene, cuáles son los títulos que avalan dicha propiedad y cuál es el título o escritura pública en virtud de la cual el registrador la inscribe y ello por cuanto que hasta ahora lo único que tenemos desde el año 2002 es el silencio del Ayuntamiento de Aigües... Se acompaña como botón de muestra distintas notificaciones efectuadas por el Ayuntamiento que lógicamente nunca llegaron a nuestro conocimiento con distintas superficies que se dicen afectadas (...) Sr. registrador de Jijona yo no quiero más propiedades que las mías, ni quiero que me quiten las que tengo, ni que me pongan ni me quiten metros, ni que me den otras fincas distintas a las mías. Efectivamente, claro que tenemos conocimiento, como también lo tiene Ud. según constancia expresa del Registro de la propiedad que Ud. regenta, de la creación fraudulenta de la finca registral 3333 y también del Proyecto de urbanización presentado por las Mercantiles Residencial Baleario, S.L y Oleza Urbana, S.L. sociedades pantallas utilizadas por el Ayuntamiento de Aigües para procurarse títulos de propiedad de los que carece, ya que la mayoría de miembros del ayuntamiento y vecinos de dicho término eran aparceros de la Exma. Sra. de R. R. T., es decir agricultores que trabajaban las tierras y la explotaban en aparcería las tierras de la Sra. de R. bajo la supervisión del (...), usufructuario de dichas fincas tal y como consta fehacientemente en los libros del Ayuntamiento de Aigües y en los libros del Registro de la propiedad que Ud. custodia y maneja. Acompaño en prueba de lo manifestado (...) Auto de admisión de querrela y mandamiento judicial dirigido al Registro de la propiedad de Jijona por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de San Vicente del Raspeig en las diligencias previas n.º 1766/2004. Tercero. Si no existe error en la inscripción [sic] de la descripción de la finca 2566, existe un acto de disposición fraudulento de una propiedad ajena, sin consentimiento de sus titulares y por lo tanto una presumible complicidad del Sr. Néstor Ventura en la comisión de presuntos delitos de prevaricación, alteración de términos y lindes y alteración de la realidad física del terreno o catastral, usurpación, intervención en negocios prohibidos a los funcionarios apartándose de la función esencial del Registrador cual es dotar de publicidad a la testamentaria cuya inscripción se pretende, título perfectamente válido, perfecto y legal y que el Registrador de Jijona socava, mediante la alteración de la superficie de una finca registral debidamente inscrita, interrumpiendo el tracto sucesivo y ubicándola en un término territorial distinto, inmiscuyéndose en la esfera familiar y patrimonial de la compareciente y familia, participando en negocios y actividades que no le corresponde ya que en este caso actúa con abuso de su función pública de registrador, alterando una propiedad legítimamente [sic] adquirida ya sea por ignorancia [sic] o sabiendas. Cuarto. Reiterar [sic] que no es cierto que la compareciente haya presentado instancia privada alguna (...). La única instancia presentada que excita la actividad Registral fue la de mi hermano [sic] C. P. solicitando del Registrador la Inscripción de la testamentaria de mi padre A. P. V. en el Registro que Ud. regenta. En virtud de lo anterior sirva la presente de denuncia frente a la actuación del Sr. registrador de la Propiedad D. Néstor Ventura, dando cuenta de dicha actuación a la Dirección General de los Registros y Notariado, a los efectos procedentes y reservándome las acciones pertinentes frente al señor Ventura desprovisto por su actuación, de los privilegios que conlleva el cargo, solicitando: 1. Se inscriba en finca registral 2566 inscrita desde 1965 en ese Registro, la testamentaria en los términos contenidos en el título público de escritura de protocolización del cuaderno particional otorgado ante el Notario D. Salvador Pereperez Solís bajo el n.º 5.986 de su protocolo de 14 de diciembre de 1989. De cabida y superficie de 34.000mts2 situada en el término de Aguas de Busot, según los títulos públicos de adquisición de los que trae causa contrato de compraventa otorgada por E. I. L. y sus [sic] mujer A. L. B. a favor de D. A. P. V., ante D. Manuel Climent Grao el 19 de mayo de 1965 bajo el n.º 264 de protocolo y Escritura de agrupación fincas colindantes otorgada por D. A. P. V. ante Manuel Climent Grao el 27 de agosto de 1965 bajo el n.º 420 de su protocolo ya inscritas en ese Registro doc.18 y doc. 19. 2. Se nos reintegre el importe indebidamente facturado sobre conceptos no pedidos, impugnando expresamente dicha factura a los conceptos fuera de la solicitud de inscripción de testamentaria declinando en el registrador cuantos daños y perjuicios nos produzca con reserva de acciones de toda clase que correspondan [sic] a dicha actuación.» IV El registrador emitió informe el día 20 de septiembre y elevó el expediente a este centro directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 y siguientes 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, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de marzo de 2005, 15 de marzo y 5 de julio de 2006, 19 de julio de 2007, 11 de febrero, 4 y 10 de noviembre y 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo de 2016, 6 de junio de 2017 y 12 de enero, 28 de febrero, 23 de marzo y 17 de mayo de 2018. 1. Son hechos relevantes para la resolución del presente expediente: – Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de herencia otorgada en 1989 en la que se adjudican entre otras, la finca 2.566 de Aigües con una cabida de 34.000 metros cuadrados. Se inscribe dicha escritura y se hace constar en la nota de despacho que ha sido inscrita a nombre de los herederos con la cabida que consta en el Registro de la Propiedad. Eso es así, por cuanto resulta del Registro que la finca había sido objeto de un proyecto de reparcelación forzosa en 2002, en virtud del cual se segregaron 7.833,59 metros cuadrados, quedando un resto no afectado por la reparcelación de 26.166,41 metros cuadrados y adjudicándose en contrapartida, en el seno de la misma reparcelación, otra finca registral (la número 3662). – Una vez notificada la inscripción, la recurrente solicita, mediante un escrito, que se inscriba finca registral 2.566 de Aigües en el Registro con una cabida de 34.000 metros cuadrados, en los términos contenidos en la escritura presentada de protocolización

del cuaderno particional otorgada en 1989, denunciando una supuesta trama inmobiliaria corrupta y además se le reintegre el importe indebidamente facturado sobre conceptos no pedidos. El registrador deniega el asiento de presentación por no poder el documento privado producir operación registral alguna. 2. Con carácter previo, conviene recordar que el recurso solo puede versar sobre calificaciones y no sobre asientos ya realizados. Es doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas la Resolución de 17 de mayo de 2018 o 14 de marzo de 2019), 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. En particular, y en relación a la denegación del asiento de presentación, este Centro Directivo ha entendido (cfr., Resolución de 17 de mayo de 2018 que resuelve un caso similar) que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. No es objeto de este recurso ni las cuestiones relativas a honorarios que se impugnan ante la Junta Nacional del Colegio de Registradores (cfr. regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad), ni las manifestaciones que realiza la recurrente relativas a una posible, según su opinión, actuación ilícita de las Administraciones Públicas. Este centro directivo ha señalado en varias ocasiones (vid., Resoluciones de 28 de febrero 2018 y 24 de enero de 2019) que la competencia del registrador viene delimitada por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y no se extiende al conocimiento de hipotéticos delitos, ni a las consecuencias civiles que de los mismos puedan resultar. De igual modo la competencia de esta Dirección General viene limitada en esta materia, por los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, sin que pueda resolver cuestiones que por su naturaleza compete conocer a los tribunales de Justicia en cuyo ámbito, por el procedimiento correspondiente y de acuerdo a las normas que sean de aplicación, deben ser planteadas (artículo 117 de la Constitución Española en relación a los artículos 2, 9.3, 87 y 89 bis de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial). Lo que no puede pretender la recurrente es que el registrador en su calificación, o esta Dirección General en alzada, se pronuncien y califiquen la existencia de delitos cuyo conocimiento está reservado constitucional y legalmente, a los tribunales de Justicia (vid. Resoluciones de 8 de febrero de 1996, 14 de julio de 1998, 22 de febrero de 2000 y 18 de enero de 2003). 3. Es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo de 2019) 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). Sostiene la recurrente que «el registrador confunde, el significado de afección con minoración o segregación [sic] y alegremente [sic] modifica la superficie de una finca adquirida por herencia, alterando el título público de adquisición, segregando parte de su superficie, dando publicidad de ello, sin consentimiento y sin conocimiento de la propiedad [sic]» y que «inscribe por un acto de fe. lo que le manifiesta el Ayuntamiento de Aiguës». El documento administrativo de reparación, que en contra de lo que cree la recurrente es un documento auténtico y por tanto inscribible, fue en su día objeto de calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 del Reglamento Hipotecario. El artículo 1 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, establece lo siguiente: «Actos inscribibles. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, además de los actos expresamente regulados en este Real Decreto, los siguientes: 1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización». Por su parte, el artículo 4 del mismo Real Decreto establece: «Fincas y derechos sujetos. Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma». Y los cuatro primeros apartados del artículo 7 señalan: «Circunstancias que ha de contener el título. El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente: 1. Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda. 2. Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales. 3. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto. 4. Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras». Consecuentemente, en el año 2002 se inscribió un proyecto de equidistribución de las fincas afectadas en los términos que resultan de los citados artículos del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Proyecto de equidistribución, que fue objeto de previa calificación y cuya inscripción queda al amparo de los tribunales, conforme a los artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria. 4. Por lo que se refiere a la calificación objeto de este recurso, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este centro directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también 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. En el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno,

por lo que debe confirmarse la decisión del registrador. 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, 28 de noviembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/14/pdfs/BOE-A-2020-479.pdf>

- R. 02-12-2019.- R.P. Palma de Mallorca nº 4.- **CONCURSO DE ACREEDORES: POSIBILIDAD DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO DURANTE LA FASE DE LIQUIDACIÓN.** Según la nota de calificación, una hipoteca, otorgada en fase de liquidación del concurso, no puede inscribirse porque el préstamo con garantía hipotecaria excede de la finalidad estrictamente liquidatoria (cita los arts. 148 y 149 L. 22/09.07.2003, Concursal). El recurrente alega que no existe prohibición legal alguna, que el préstamo hipotecario ha sido autorizado por la administración concursal y por el juez concursal, y que este ha dictado auto de conclusión del concurso con aprobación de las cuentas presentadas por la administración concursal. La Dirección afirma que, «en vía de principio, la constitución de una hipoteca no puede calificarse como operación liquidatoria» (igual que ocurre con la adquisición o compraventa de bienes o la constitución de derechos reales); los actos que pueden llevar a cabo los liquidadores (sustituidos por la administración concursal) están circunscritos a los previstos por los arts. 383 y ss. LSC, tendentes a la liquidación de la sociedad. No obstante, estima el recurso: Comienza por considerar que en este caso el concursado no es una persona jurídica sino una persona física, y «el rigor en la aplicación de las normas concursales debe ciertamente atemperarse en aras a lograr una salida exitosa de la situación concursal por parte de los deudores personas físicas», en la línea del tít. X L. 22/2003 y de la L. 25/.28.07.2015 (de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social), que moderan el rigor del art. 1911 C.c. e introducen el denominado «beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho» (ver especialmente el art. 178 bis L. 22/2003). Pero sobre todo, porque la hipoteca fue constituida por el deudor, sustituido por la administración concursal, a favor de una entidad bancaria acreedora concursal, para satisfacer íntegramente un crédito reconocido, con cuyo pago el juez dictó auto de conclusión del concurso, y «tampoco ha resultado perjuicio alguno a otros eventuales acreedores concursales, pues de lo contrario no se habría dictado la conclusión del concurso por el pago o la consignación de la totalidad de los créditos reconocidos». La Dirección plantea una cuestión que no ha sido objeto de calificación y recurso, y es la de si habría sido preciso contar con autorización judicial al amparo de lo previsto por el art. 43.2 L. 22/2003. Como se ha visto, la Dirección cree que debe haber un tratamiento distinto para el concurso de personas físicas, cuya personalidad no está llamada a extinguirse al fin de la liquidación como lo está la de las personas jurídicas. Pero lo cierto es que no lleva esa distinción a sus últimas consecuencias, y estima el recurso, no por tratarse de persona física, sino por haberse concluido el concurso a satisfacción de todos los acreedores. R. 02.12.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 4) (BOE 21.01.2020).

Resolución de 2 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Palma de Mallorca n.º 4 a inscribir una escritura de constitución de hipoteca durante la fase de liquidación del concurso. En el recurso interpuesto por don M. S. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Palma de Mallorca número 4, don Damián Antonio Canals Prats, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca durante la fase de liquidación del concurso. Hechos I El día 25 de septiembre de 2015 se autorizó por la notaria de Lluçmajor, doña Isabel Bonet Puerto, con el número 885 de protocolo, escritura en virtud de la cual don M. S. C., en situación de concurso de acreedores en fase de liquidación, con intervención del administrador concursal don J. R. C. A., constituyó hipoteca sobre las fincas de su titularidad números 13.384, 10.616 y 29.465 de Lluçmajor del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4 (la primera en pleno dominio y las otras dos en dominio útil), a favor de «Banco Mare Nostrum, S.A.» para garantizar la devolución de un préstamo por importe de 700.000 euros de principal destinados al pago de una deuda contraída a favor de la misma entidad bancaria. En concreto, por auto firme de fecha 5 de noviembre de 2012, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Palma de Mallorca, se declaró en situación de concurso voluntario a don M. S. C., procedimiento concursal número 690/2012, designando como administrador concursal al también compareciente en la escritura don J. R. C. A., constando dicha situación en la inscripción 16.ª de la finca 10.616, 4.ª de la finca 13.384 y 3.ª de la finca 29.465 de Lluçmajor. Posteriormente, por resolución de 31 de julio de 2013, el mismo Juzgado declaró la apertura de la fase de liquidación del concurso, ordenándose mediante mandamiento de 14 de febrero de 2014 su inscripción en el Registro de la Propiedad, causando las inscripciones 17.ª, 5.ª y 4.ª, respectivamente, de 13 de marzo de 2014. Por último, en auto de fecha 19 de febrero de 2016, se acordó la conclusión del concurso al amparo del artículo 176.1.4.º de la Ley Concursal, con archivo de las actuaciones, aprobación del informe concursal y plena recuperación por el deudor de sus facultades de administración y disposición sobre los bienes, siendo ello objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, inscripciones 18.ª, 5.ª y 6.ª de las fincas 10.616, 29.465 y 13.384 respectivamente, de 6 de julio de 2016. II Presentada el día 26 de junio de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación registral Antecedentes de hecho: Primero.—Con fecha 26/06/2019 se aportó a este Registro de la Propiedad el documento de referencia, que consta presentado bajo el asiento 1 del diario 73. 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: 1. En el apartado "Solicitud Registral" segundo párrafo, dice "se solicita la cancelación Registral de la carga hipotecaria a favor del Banco de Valencia, según copia de la sentencia...". Para poder proceder a la cancelación de la mentada hipoteca será preciso aportar documento auténtico que por sí solo sea susceptible de poder causar tal cancelación, de conformidad al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que establece que para poder inscribir los títulos referidos en el artículo 2, "deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.", y ello en concordancia con el artículo 34 del Reglamento Hipotecario: "Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos.". 2. Don M. S. C., es titular registral del pleno dominio de la finca 13.384 y el dominio útil de las fincas 10.616 y 29.465. En fecha veinticinco de septiembre del año dos mil quince, constaba inscrito en el

Registro la declaración del concurso del citado titular por la inscripción 4.^a de la registral 13384, inscripción 16.^a de la registral 10616 e inscripción 3.^a de la registral 29465, y la apertura de la fase de liquidación se inscribió sobre las repetidas tres fincas según sus respectivas inscripciones 5.^a, 17.^a y 4.^a En esta fecha, se constituyó por el administrador concursal hipoteca sobre las tres fincas citadas. Esta operación no puede calificarse de liquidatoria, por cuanto las operaciones de liquidación que recogen los artículos 148 y 149 de la Ley Concursal, no admiten nuevas operaciones, actos o contratos que no sean estrictamente liquidatorias, es decir, con el objetivo de convertir en dinero los bienes y activos del concurso a efectos de proceder posteriormente al pago de los acreedores según la sección IV, art 154 y siguientes de la misma ley. Por consiguiente, para poder constituir la garantía hipotecaria del préstamo concedido instrumentado en la escritura que nos ocupa, será necesaria la previa cancelación del concurso sobre las fincas y ulterior otorgamiento de una nueva escritura de hipoteca garantizando la deuda. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda: 1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s. 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art.322 de la Ley Hipotecaria 3.º 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 podrá (...) Palma de Mallorca, a diecisiete de julio del año dos mil diecinueve. El registrador accidental (firma ilegible). Fdo. Don Damián Antonio Canals Prats». III Contra la anterior nota de calificación, don M. S. C. interpuso recurso el día 2 de septiembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Fundamentos jurídicos I La prohibición de la constitución de un préstamo con garantía hipotecaria durante la fase de liquidación concursal no está contemplada legalmente. La calificación negativa hoy recurrida se apoya en el hecho de que, conforme considera el registrador, la constitución de un préstamo con garantía hipotecaria en la fase de liquidación de un concurso no es una operación liquidatoria y, por tanto, no encuentra amparo legal. Para fundamentar tal afirmación, se apoya en las previsiones establecidas en los artículos 148 y 149 de la Ley Concursal, referidos al plan de liquidación y a las reglas de liquidación respectivamente. En efecto, el primer párrafo del artículo 148 establece que el administrador concursal habrá de presentar al juez un plan de liquidación para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso para, posteriormente, establecer las directrices procesales en relación con ello, así como una serie de reglas, ya recogidas en el artículo posterior, para los casos en que no se aprobase el citado plan de liquidación. Sin embargo, lo que no se recoge en estos artículos, ni en ningún otro contenido en la legislación concursal, es la prohibición de la constitución de un préstamo con garantía hipotecaria durante la fase de liquidación. De la calificación del registrador se desprende claramente que ésta es una operación prohibida, sin embargo, no existe precepto legal alguno que de forma directa o indirecta establezca tal prohibición. II La operación, además de realizada por el administrador concursal y suscrita por fedatario público, fue autorizada judicialmente. En adición a todo ello, hay que tener en cuenta que la constitución del préstamo con garantía hipotecaria durante la fase de liquidación concursal se realizó a instancia del administrador concursal, que no es sino el órgano de auxilio del juez concursal, y ante fedatario público. Ninguno de ellos estimó impedimento alguno en la celebración de este negocio jurídico, pues como se ha dicho, no es una operación legalmente desautorizada. Es más, por si el criterio de uno y otro pudieran no reputarse suficientes, el juez concursal dictó, meses más tarde a la constitución de la hipoteca, el Auto de conclusión del concurso en el que figura la aprobación judicial específica de las cuentas rendidas por la Administración Concursal. Esta parte no alcanza a comprender, por tanto, cómo no habiendo prohibición legal alguna que lo imposibilite y no habiéndose apreciado impedimento por parte ni del administrador concursal, ni del Notario ni del Juez del concurso, el registrador emite la calificación negativa hoy recurrida, que impide la inscripción del préstamo con garantía hipotecaria suscrito durante la fase de liquidación. III Fundamentos procesales. Esta parte interpone el presente recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado conforme a las previsiones establecidas en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Por todo ello; A la Dirección General de los Registros y del Notariado suplico.-Que habiendo por presentado este escrito, tenga por formulado recurso gubernativo contra la Nota de Calificación Registral expedida en fecha 17 de julio de 2019 por el registrador del Registro de la Propiedad número 4 de Palma, Don Damián Antonio Canals Prats, por el cual acuerda suspender la inscripción del préstamo con garantía hipotecaria constituido en fecha 25 de septiembre del año 2015 por el administrador concursal, sobre tres fincas concursadas propiedad de Don M. S. C., por entender que, a pesar de haberse realizado dicha operación en la fase de liquidación del concurso, la misma no puede entenderse como una operación liquidatoria». IV Mediante escrito, de fecha 18 de septiembre de 2019, la registradora de la Propiedad titular de Palma de Mallorca número 4, doña Montserrat Bernaldo de Quirós Fernández, emitió informe, manteniendo la calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 32 y 1911 del Código Civil; 326 de la Ley Hipotecaria; 40, 43, 82, 84, 86, 90, 100, 133, 137, 145, 148, 149, 154, 155 y siguientes 176, 176 bis, 178, 178 bis y 179 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, modificada por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización y la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social; 383 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 2011, 26 de enero y 27 de febrero de 2012, 2 de marzo de 2013, 20 de enero de 2014, 28 de junio de 2016, 19 de enero de 2017 y 24 de octubre de 2018. 1. Para la resolución del presente recurso son hechos relevantes los siguientes: a) Por auto firme de fecha 5 de noviembre de 2012 dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Palma de Mallorca se declaró la situación de concurso voluntario de don M. S. C., procedimiento número 690/2012, nombrándose administrador concursal a don J. R. C. A. El referido auto fue inscrito sobre el dominio útil de las fincas 10.616 y 29.465 y el pleno dominio de la 13.384, todas correspondientes al Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, el día 12 de abril de 2013. b) Por auto firme de fecha 31 de julio de 2013 dictado por el mismo Juzgado se acordó la apertura de la fase de liquidación del concurso, con suspensión de las facultades de administración y disposición del concursado, sustituido por la administración concursal, siendo ello objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, inscripciones 17.^a, 4.^a y 5.^a de las fincas 10.616, 29.465 y 13.384, respectivamente, de fecha 13 de marzo de 2014. c) Por escritura otorgada por el deudor concursado don M. S. C., actuando por medio del administrador concursal, el día 25 de septiembre de 2015, y «Banco Mare Nostrum, S.A.», esta entidad concedió a aquél un préstamo por importe de 700.000 euros destinados a refinanciación de deudas para el levantamiento del concurso, concretamente destinados a cancelar la totalidad de la deuda que ostenta dicha sociedad, «Banco Mare Nostrum, S.A.», reconocida en el referido concurso del prestatario (autos número 690/2012) y con vencimiento el día 1 de octubre del año 2016. Y en garantía de la devolución de dicho préstamo se constituyó hipoteca sobre el dominio útil de las fincas 10.616 y 29.465 y sobre el pleno dominio de la 13.384, a favor de «Banco Mare Nostrum, S.A.». En dicha escritura la notaria autorizante advierte

expresamente que el administrador concursal no aporta autorización judicial según dispone el artículo 43 de la Ley Concursal, si bien dicha persona «se acoge a la excepción del mismo precepto» y «manifiesta la necesidad imperiosa de otorgar esta escritura para garantizar la liquidez de don M. S. C. y se compromete a comunicar inmediatamente el presente otorgamiento al Juez de lo Mercantil tal y como se exige en el apartado 1.º del punto 3 del artículo 43 de la Ley Concursal». d) Por auto de fecha 19 de febrero de 2016 dictado por el mismo Juzgado, se acordó la conclusión del concurso de acreedores al amparo de lo previsto por el artículo 176.1.4.º de la Ley Concursal, y con ello el archivo de las actuaciones y la recuperación por parte del deudor de todas las facultades de administración y disposición sobre sus bienes, siendo ello objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, inscripciones 18.ª, 5.ª y 6.ª de las fincas 10.616, 29.465 y 13.384 respectivamente, de 6 de julio de 2016. e) El día 26 de junio de 2019, don M. S. C. solicitó en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4 la inscripción de la escritura de constitución de préstamo hipotecario. El registrador suspende la inscripción por dos razones, si bien únicamente el segundo defecto es objeto de recurso, por lo que a éste debe circunscribirse el presente de conformidad con el artículo 326 de Ley Hipotecaria. Entiende el registrador que la hipoteca no puede inscribirse puesto que durante la fase de liquidación no es posible constituir préstamos con garantía hipotecaria al exceder de la finalidad estrictamente liquidatoria, citando al efecto los artículos 148 y 149 de la Ley Concursal. Exige para poder inscribir la hipoteca, primero, la cancelación del concurso, y después, el otorgamiento de nueva escritura de préstamo hipotecario. El recurrente, por el contrario, defiende tal posibilidad por entender no existe prohibición alguna al respecto en la Ley Concursal, toda vez que el préstamo hipotecario ha sido autorizado tanto por la administración concursal como por el juez concursal, habiendo dictado éste último auto de conclusión del concurso con aprobación de las cuentas presentadas por la administración concursal. 2. Las facultades del deudor concursado en orden a la administración y disposición sobre sus bienes varían según la fase o estado del procedimiento concursal de que se trate. Así, y de forma sintética, durante la fase común, el deudor estará sometido al régimen de intervención, en cuyo caso conservará las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de éstas a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad (artículo 40.1 de la Ley Concursal), o de suspensión, en cuyo caso se suspenderá el ejercicio por el deudor de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, siendo sustituido por los administradores concursales (artículo 40.2 de la Ley Concursal). Ahora bien, cualquiera que sea el régimen, ya sea de intervención, ya de suspensión al que quede sometido el deudor en relación con las facultades de administración y disposición sobre sus bienes, lo cierto es que no hay limitación alguna en la Ley Concursal a propósito de la clase de negocios jurídicos que puedan formalizarse durante esa fase. En efecto, pueden realizarse enajenaciones o transmisiones de bienes (artículos 43, apartados 2 y 3), adquisiciones, cesiones de bienes o derechos, contraer nuevas deudas y obligaciones (artículos 84.2.5.º y 9.º) y, por fin, constituir toda clase de garantías para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el deudor, tanto antes como durante el procedimiento concursal, y específicamente constituir hipoteca sobre los bienes que integran la masa activa (artículos 43.2, 82.2 y 3 y 84.4). En fin, pueden realizarse toda clase de actos dispositivos cumpliendo los requisitos previstos por la legislación concursal, específicamente autorización judicial (artículo 43.2), con las excepciones que el mismo precepto establece. Durante la fase de convenio, la posibilidad de formalizar préstamos o créditos hipotecarios queda fuera de toda duda. En efecto, respecto de los bienes que no se incluyan en el convenio (e incluso respecto de éstos, en la forma y medida que determine aquél), el deudor recupera la totalidad de las facultades dispositivas, pues como dispone el artículo 133.2 de la Ley Concursal: «Desde la eficacia del convenio cesarán todos los efectos de la declaración de concurso, quedando sustituidos por los que, en su caso, se establezcan en el propio convenio, salvo los deberes de colaboración e información establecidos en el artículo 42, que subsistirán hasta la conclusión del procedimiento». De esta forma, con la aprobación del convenio quedan sin efecto la intervención o la suspensión de las facultades patrimoniales del deudor y, en general, las limitaciones a su actividad profesional o empresarial establecidas, entre otras, en los artículos 43, 44 y 155 de la Ley Concursal, y pasan a regir las previstas en el convenio (vid. artículo 137.1 de la misma ley). En este sentido se ha pronunciado de forma reitera esta Dirección General (vid. las Resoluciones de 27 de febrero de 2012, 2 de marzo de 2013 y 19 de enero de 2017, entre otras). El legislador incluso trata de fomentar la posibilidad de que el concursado pueda acceder tanto en fase común como de convenio a créditos que permitan la continuación en el ejercicio de sus actividades, calificando tales créditos como créditos contra la masa. Así, conforme al artículo 84.2.5.º de la Ley Concursal son créditos contra la masa: «Los generados por el ejercicio de la actividad profesional o empresarial del deudor tras la declaración del concurso (...) hasta que el juez acuerde el cese de la actividad profesional o empresarial, o declare la conclusión del concurso». 3. Sin embargo, la situación cambia con la apertura de la fase de liquidación. Durante esta fase, calificada por la Exposición de Motivos de la Ley Concursal como una solución subsidiaria, dados los efectos más severos que produce, que opera cuando no se alcanza o se frustra la de convenio, no sólo queda el deudor sujeto al régimen de suspensión del ejercicio de sus facultades de administración y disposición sobre su patrimonio (artículo 145.1), sino que además la clase de negocios jurídicos que se puedan formalizar durante esta fase son notablemente más restrictivos que durante la fase común del concurso. En efecto, abierta la fase de liquidación, la operación esencial que se lleva a cabo es la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso, bien conforme al plan de liquidación aprobado por el juez del concurso (artículo 148 de la Ley Concursal), bien conforme a las reglas legales supletorias (artículo 149 de la Ley Concursal), para, con lo obtenido, proceder al pago de los acreedores en los términos y por el orden que resultan de los artículos 154 y siguientes de la misma ley. En consecuencia, liquidación o realización de bienes y derechos que integran la masa activa del concurso por un lado, así como el pago de los créditos (tanto créditos contra la masa como créditos concursales), por otro, son las dos operaciones que tienen lugar durante la fase de liquidación concursal. En vía de principio, la constitución de una hipoteca no puede calificarse como operación liquidatoria. En efecto, por tales operaciones se entienden todas aquellas tendentes a realizar los bienes y derechos de la masa activa para proceder al pago de los créditos reconocidos en el concurso y, en última instancia, a la conclusión del concurso (artículo 176.2 «in fine»). Por ello la Ley Concursal regula en los artículos 148 y siguientes la forma en que se llevará a cabo tal realización de bienes y derechos, haciendo referencia expresa a negocios jurídicos como la enajenación o transmisión, ya sea por subasta ya por venta directa (artículos 148.1, 149 y siguientes), o a la cesión de bienes o derechos en pago o para pago de los créditos concursales (artículo 148.5 de la Ley Concursal), debiendo, sin embargo, quedar excluida en principio la formalización de negocios como la adquisición o compraventa de bienes o la constitución de derechos reales sobre los mismos, en tanto en cuanto los mismos son operaciones que exceden de una finalidad estrictamente liquidatoria tendente a poner fin al procedimiento concursal. No hay que olvidar además que si el concursado fuese persona jurídica, la resolución judicial que abra la fase de liquidación contendrá la declaración de disolución si no estuviese acordada y, en todo caso, el cese de los administradores o liquidadores, que

serán sustituidos por la administración concursal, sin perjuicio de continuar aquéllos en la representación de la concursada en el procedimiento y en los incidentes en los que sea parte (artículo 145.3 de la Ley Concursal). Por ello, la adquisición de nuevos bienes o la constitución de derechos reales sobre los mismos a favor de terceras personas, como ocurre con el caso de la hipoteca, carecería de toda virtualidad en la medida en que, disuelta la sociedad, se abre con ello la fase de liquidación de la misma, destinada en última instancia a la extinción de la sociedad y en la que los actos que pueden llevar a cabo los liquidadores (sustituidos por la administración concursal) están circunscritos a los previstos por los artículos 383 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, entre los que no se encuentra ni la adquisición de bienes ni la constitución de hipotecas o cualesquiera otros gravámenes sobre los mismos, en tanto en cuanto no responden a una finalidad liquidatoria. De igual modo, la constitución de hipotecas durante la fase de liquidación del concurso podría implicar una alteración del principio «par conditio creditorum». Este principio, que inspira la Ley Concursal, determina que el reconocimiento y clasificación de los créditos concursales se realice según su condición al tiempo de la declaración del concurso, quedando excluida de la autonomía de la voluntad del deudor y de la administración concursal la alteración de esa calificación durante el concurso, como lo revela el que no pueda ser materia de convenio (artículo 100.3 de la Ley Concursal) y que sea en ese momento en el que han de concurrir los requisitos de oponibilidad –y de existencia en el caso de la hipoteca– exigidos para el reconocimiento del privilegio especial a las garantías reales (artículos 86 y 90.2 de la Ley Concursal).

4. En el caso de este expediente, el registrador exige para que la hipoteca pueda ser inscrita, primero que se inscriba la cancelación del concurso, y segundo, que se otorgue nueva escritura de préstamo hipotecario. Pero, sin poder obviar el carácter notablemente particular de la operación formalizada, lo cierto es que ni una ni otra exigencia pueden admitirse. En cuanto a la primera, no se entiende a qué obedece la objeción planteada por el registrador, en tanto en cuanto la conclusión del concurso, el archivo de las actuaciones así como la recuperación por el deudor de sus facultades de administración y disposición sobre sus bienes figura ya inscrita en el Registro, inscripciones 18.^a, 5.^a y 6.^a de las fincas 10.616, 29.465 y 13.384 respectivamente, de 6 de julio de 2016. Por otro lado, las especiales circunstancias concurrentes en el caso conducen a desestimar también la segunda exigencia planteada por el registrador. En primer lugar, es necesario tener presente que el concursado no es una persona jurídica sino una persona física. Uno de los principios que preside la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, desde su redacción originaria es el de flexibilidad, permitiendo que el procedimiento concursal se adecue a diversas situaciones y soluciones, a través de las cuales poder alcanzarse la satisfacción de los acreedores, finalidad esencial del concurso. Este principio se ha ido consagrando a lo largo de ulteriores reformas que, en lo que concierne a las personas físicas, trata de que éstas, «a pesar de un fracaso económico empresarial o personal, tenga la posibilidad de encarrilar nuevamente su vida e incluso de arriesgarse a nuevas iniciativas, sin tener que arrastrar indefinidamente una losa de deuda que nunca podrá satisfacer», tal y como señala la Exposición de Motivos de la Ley 25/2015, de 28 de julio. En efecto, son numerosas las leyes que han introducido reformas en la Ley Concursal tendentes a lograr una salida exitosa por parte de personas físicas que se encuentran en situación de insolvencia o prevean que no puedan cumplir regularmente sus obligaciones. Así, por Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, se introdujo como novedad, entre otras medidas, el llamado acuerdo extrajudicial de pagos regulado en el Título X de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; y por la referida Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social, se introduce un mecanismo efectivo de segunda oportunidad para las personas físicas destinado a modular el rigor de la aplicación del artículo 1911 del Código Civil, con el fin último de permitir que aquel que lo ha perdido todo por haber liquidado la totalidad de su patrimonio en beneficio de sus acreedores, pueda verse liberado de la mayor parte de las deudas pendientes tras la referida liquidación. Es el denominado «beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho» regulado en el artículo 178 bis de la Ley Concursal. En síntesis, tratándose de personas naturales, en la medida en que éstas, por su propia naturaleza, no quedan extinguidas con ocasión de la liquidación y conclusión del concurso, a diferencia de lo que ocurre con los concursados personas jurídicas (cfr. artículos 145.3 y 178.3 de la Ley Concursal), y su responsabilidad es personal e ilimitada ex artículo 1911 del Código Civil hasta el momento de su fallecimiento (cfr. artículo 32 del Código Civil), el rigor en la aplicación de las normas concursales debe ciertamente atemperarse en aras a lograr una salida exitosa de la situación concursal por parte de los deudores personas físicas, sin olvidar en modo alguno la íntegra satisfacción de los acreedores, lo que en todo caso debe obtenerse en cuanto a ello responde la finalidad última de los procedimientos concursales.

5. Ciertamente, la escritura de constitución de hipoteca objeto de calificación en este expediente, se otorgó durante la fase de liquidación del concurso. Y, tal y como ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores, en principio, la constitución de hipotecas sobre los bienes que integran la masa activa una vez abierta la fase de liquidación del concurso debe ser rechazada. Sin embargo, ocurre que la hipoteca es constituida por el deudor, sustituido por la administración concursal, a favor de una entidad bancaria que ostenta la condición de acreedora concursal, para satisfacer íntegramente un crédito reconocido a su favor en el concurso, cuyo efectivo pago determinó que el Juzgado conecedor del procedimiento concursal dictara, medio año después, auto de conclusión del concurso al amparo del artículo 176.1.4.º de la Ley Concursal, según el cual: «Procederá la conclusión del concurso y el archivo de las actuaciones en los siguientes casos: (...) 4.º En cualquier estado del procedimiento, cuando se compruebe el pago o la consignación de la totalidad de los créditos reconocidos o la íntegra satisfacción de los acreedores por cualquier otro medio o que ya no existe la situación de insolvencia». En consecuencia, se trata de un negocio jurídico celebrado con capacidad y consentimiento de ambas partes otorgantes, y en beneficio de las mismas. Así, en cuanto al consentimiento, concurre la voluntad tanto del acreedor concursal como del administrador concursal en su condición de sustituto del deudor en el ejercicio de las facultades de disposición sobre sus bienes (artículo 145.1 en relación con el 40.2 de la Ley Concursal). A este respecto, no cabe entrar a valorar, por no haber sido señalada por el registrador, la cuestión relativa a si para la constitución de la hipoteca en esta fase del procedimiento concursal habría sido preciso contar con autorización judicial al amparo de lo previsto por el artículo 43.2 de la Ley Concursal. Baste decir en este punto que este último artículo establece la necesidad de obtener autorización judicial para enajenar o gravar los bienes y derechos que integran la masa activa «hasta la aprobación judicial del convenio o la apertura de la liquidación»; que el mismo artículo 43 contempla la posibilidad de realizar actos dispositivos «que la administración concursal considere indispensables para garantizar la viabilidad de la empresa o las necesidades de tesorería que exija la continuidad del concurso» (artículo 43.3.1.º), o «inherentes a la continuación de la actividad profesional o empresarial del deudor» (artículos 43.3.4.º y 44); que durante la fase de liquidación del concurso cobra especial protagonismo la administración concursal, siendo así que la intervención judicial parece estar circunscrita a la aprobación del plan de liquidación y la autorización de ciertas formas de realización de los bienes y derechos para proceder al pago de los créditos (artículos 148 y 155 y siguientes); y, por fin, que en todo caso, la conclusión del

concurso por la causa prevista en el artículo 176.1.4.º de la Ley Concursal, aquí concurrente, «se acordará por auto y previo informe de la administración concursal, que se pondrá de manifiesto por quince días a todas las partes personadas» (artículo 176.2). En relación con el carácter beneficioso de la hipoteca al que se refiere el recurrente, resulta en efecto que, por un lado, el acreedor obtiene la satisfacción del crédito concursal, y, por otro, al deudor la refinanciación obtenida le posibilita concluir el concurso en la forma prevista por el artículo 176.1.4.º de la Ley Concursal, que, al contrario de lo que ocurre en los casos de conclusión del concurso por liquidación o insuficiencia de masa activa, no conlleva ulteriores efectos sobre el deudor (cfr. artículos 176 bis, 178, 178 bis y 179 de la Ley Concursal). De igual modo, tampoco ha resultado perjuicio alguno a otros eventuales acreedores concursales, pues de lo contrario no se habría dictado la conclusión del concurso por el pago o la consignación de la totalidad de los créditos reconocidos o la íntegra satisfacción de los acreedores por cualquier otro medio. Por último, no debe obviarse tampoco la circunstancia de que si bien la escritura de constitución de hipoteca se otorga durante la fase de liquidación del concurso, no es hasta después de la conclusión del mismo cuando se presenta a inscripción en el Registro, momento en el que el deudor ha recuperado íntegras sus facultades de administración y disposición sobre sus bienes y en el que la hipoteca habrá quedado plena y perfectamente constituida. En consecuencia, la calificación no puede ser mantenida respecto del único defecto impugnado. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación respecto del defecto impugnado. 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, 2 de diciembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/21/pdfs/BOE-A-2020-871.pdf>

- R. 04-12-2019.- R.P. Albacete nº 4.- **DERECHO NOTARIAL: ACREDITACIÓN DE RATIFICACIÓN POR COPIA AUTORIZADA ELECTRÓNICA TRASLADADA A PAPEL.** Ratificada una escritura de compraventa por otra escritura, el notario autorizante de la segunda remite copia autorizada electrónica a la notaria autorizante de la primera, que la traslada a papel. El registrador objeta que ese traslado, entregado a la interesada y presentado por esta en el Registro, no constituye escritura pública, necesaria según el art. 3 LH. La Dirección reconoce que la regulación de la copia autorizada electrónica, fundamentalmente en los arts. 17 bis LN y 224.4 RN, «no termina de aclarar una cuestión esencial: si el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino puede ser utilizada exclusivamente por este o, por el contrario, es un documento susceptible de ser utilizado en el tráfico jurídico como una copia autorizada»; pero, por encima de lo que pudiera resultar de interpretaciones literales de estas normas, la «interpretación basada en la finalidad actual de la norma, o, lo que es lo mismo, en la realidad social del tiempo en que debe ser aplicada» (art. 3 C.c.) conduce a entender que «lo esencial es que el traslado de la copia electrónica a papel sea utilizado de manera congruente con la finalidad para la que se ha expedido aquella» (que debe constar en ella); y así se hace en este caso, en el que «en el documento de traslado a papel de la copia resultan claramente el notario remitente y la notaria destinataria, así como la finalidad (acompañar la primera copia ratificada)», a los efectos acreditar la ratificación también en orden a su presentación en el Registro para la inscripción. Debe contrastarse este caso con el de la R. 17.07.2017. R. 04.12.2019 (Notaria María-Adoración Fernández Maldonado contra Registro de la Propiedad de Albacete-4) (BOE 21.01.2020).

Resolución de 4 de diciembre 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 Albacete nº 4 a inscribir una escritura de compraventa. En el recurso interpuesto por doña María Adoración Fernández Maldonado, notaria de Albacete, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Albacete número 4, don Julián Cuenca Ballesteros, a inscribir una escritura de compraventa. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 5 de julio de 2019 por el notario de Albacete don Martín Alfonso Palomino Márquez, como sustituto de la notaria de Albacete, doña María Adoración Fernández Maldonado, con el número 1.378 de protocolo de ésta, se formalizó determinada compraventa de inmueble que quedó pendiente de ratificación por uno de los otorgantes representados, lo que se hizo mediante escritura otorgada el día 15 de julio de 2019 ante el Notario de Boadilla del Monte, don Gonzalo Saucá Polanco, con el número 4.188 de protocolo, según resulta de copia autorizada electrónica que fue remitida a dicha notaria autorizante y que ésta trasladó a papel, siendo presentada al Registro de la Propiedad. En esa copia remitida por el notario autorizante de la escritura de ratificación se expresaba, en su pie, lo siguiente: «Es copia autorizada electrónica exacta de su matriz, donde queda anotada. Y yo el Notario autorizante del documento, la expido conforme al artículo 110.1 de la Ley 24/2001, para su remisión al Notario de Albacete, Doña María Adoración Fernández Maldonado. Esta copia electrónica solamente tiene validez para la finalidad respecto de la cual fue solicitada que es la de acompañar la primera copia ratificada». II Presentada telemáticamente la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Albacete número 4, fue objeto de calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad, don Julián Cuenca Ballesteros, el día 24 de julio de 2019, toda vez que, en el documento objeto de la misma, el transmitente, la sociedad «Banco Santander, S.A.», compareció representado verbalmente por mandato a don J. R. F. M., sin que constare acreditada documentalmente la representación ni el haberse obtenido ratificación de la representada verbalmente, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1261 del Código Civil en cuanto a la necesidad de consentimiento para la existencia de contrato, así como el artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 1712, 1727 y 1259 del Código Civil en cuanto a la necesidad de acreditación de la representación. La calificación practicada fue notificada por vía electrónica el mismo día a la notaria autorizante, prorrogándose los efectos del asiento de presentación causado en su momento, número 535 del Diario 154. El día 31 de julio de 2019 se recibió por vía electrónica de la referida notaria, traslado a papel practicado por ella el día 16 de julio de 2019 de la copia electrónica que le fue remitida por el notario de Boadilla del Monte, don Gonzalo Saucá Polanco, de la citada escritura de ratificación, autorizada por el mismo el día 15 de julio de 2019, con el número 4.188 de protocolo. Tales documentos fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Aportada documentación a la escritura de compraventa otorgada por Banco Santander S.A. y Desarrollos Empresariales Fuentes, S.L. ante la Notaria de Albacete doña María Adoración Fernández Maldonado, con fecha 5 de Julio de 2.019, número 1.378 de su protocolo, con entrada en este Registro el día 5 de Julio de 2.019, bajo el asiento 535 del tomo 154 del Diario y calificada con defectos con fecha 24 de Julio de 2.019 y notificada con esa misma fecha, se mantiene le calificación defectuosa de dicha escritura por: Resulta: Hechos. 1. La documentación aportada no subsana el defecto calificado, dado que se presenta por la citada Notaria de Albacete, señora Fernández Maldonado, copia electrónica del traslado a papel de copia autorizada electrónica de escritura de ratificación otorgada ante el Notario de Boadilla del Monte don Gonzalo Saucá Polanco

con fecha 15 de Julio de 2.019, número 4.188 de su protocolo. Siendo de aplicación, a mi juicio, los siguientes fundamentos jurídicos: 1. La copia electrónica del traslado a papel de la copia autorizada electrónica de su matriz remitida a doña María Adoración Fernández Maldonado, no constituye escritura pública, conforme el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de julio de 2017, necesaria para su calificación y despacho. El asiento se prorrogó por el plazo de sesenta días, desde el día 24 de Julio de 2019, siendo la fecha de caducidad del mismo el día 18 de Octubre de 2019 (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Julián Cuenca Ballesteros Registrador/a de Registro Propiedad de Albacete 4 a día dos de Agosto del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, doña María Adoración Fernández Maldonado, notaria de Albacete, interpuso recurso el día 6 de septiembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos: «1.º En cuanto al defecto alegado: La copia remitida por el Notario autorizante de la ratificación determina su finalidad conforme a lo dispuesto en los Artículos 17 bis.7 Ley Notariado y 224.2 Reglamento Notarial 2.º Normativa. El Artículo 17 bis de la Ley del Notariado, norma con rango de Ley, determina con claridad el régimen de las copias autorizadas expedidas electrónicamente: “4. Si las copias autorizadas, expedidas electrónicamente, se trasladan a papel, para que conserven la autenticidad y garantía notarial, dicho traslado deberá hacerlo el notario al que se le hubiesen remitido. 5. Las copias electrónicas se entenderán siempre expedidas por el notario autorizante del documento matriz y no perderán su carácter, valor y efectos por el hecho de que su traslado a papel lo realice el notario al que se le hubiese enviado, el cual signará, firmará y rubricará el documento haciendo constar su carácter y procedencia... Y el artículo 224.4 dice que las copias electrónicas, autorizadas y simples, se entenderán siempre expedidas a todos los efectos... por el notario titular del protocolo del que formen parte las correspondientes matrices y no perderán su carácter, valor y efectos por el hecho de que su traslado a papel lo realice el notario al que se le hubieren enviado. El Reglamento Notarial en su art. 221 reiterando como no puede ser menos, lo dispuesto en la Ley, dice que se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma... Las copias autorizadas pueden ser totales o parciales pudiendo constar en soporte papel o electrónico. El artículo 224.2 el que, en su segundo párrafo, "En la expedición de las copias autorizadas electrónicas se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo sólo válidas para dicha finalidad, y su destinatario, debiendo dejarse constancia de estas circunstancias por nota en la matriz". En este supuesto todos los actos se acomodan a los preceptos expuestos que regulan las formas públicas de los documentos notariales: la copia se expide con la finalidad de ratificación de una representación alegada, para su entrega a la parte interesada, dirigida al notario autorizante de la escritura que se ratifica, que es quien expide el traslado a papel de la copia electrónica y la entrega para que surta todos sus efectos: esa copia es una escritura pública que, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria goza de pleno acceso al Registro de la Propiedad, registro público. Cumple finalidad y destino exigidos por el art. 224.2 3.º La copia autorizada electrónica remitida al notario autorizante de la escritura a ratificar –con esa finalidad y para su entrega a los interesados como dice el pie de la misma–, se hace constar en el protocolo notarial del notario autorizante de la escritura ratificada, con constancia en el Libro Indicador (art. 254 RN), se traslada a papel por el notario destinatario y se entrega a los interesados que la necesitan tener en su poder, pues complementa su primera escritura de manera ineludible –así expresa en este caso el pie de la copia remitida, “para acompañar a la primera copia ratificada”– acreditando la perfección del negocio jurídico para que despiere todos sus efectos propios desde esa ratificación, incluyendo la imposibilidad de revocación ex art.1259 CCivil etc. Ante cualquier Administración pública, Tribunales o particulares, existe ya un negocio jurídico plenamente eficaz en la vida real extrarregistral cuya acreditación se hace por medio de las copias autorizadas de la escritura de compraventa y la de la ratificación, esta última expedida también por un Notario. Ahora bien, según la calificación, eso no sirve para acceder al Registro de la Propiedad, que forma parte de la Administración pública. De la parca calificación carente de otra motivación jurídica parece desprenderse que solo se considera válida para inscribir un único tipo de copia: la expedida por el notario autorizante de la ratificación cuya circulación y aportación al Registro se tendría que hacer exclusivamente en papel y mediante un sistema de correos o mensajerías más propio del pasado siglo. Esa inexplicable petición registral no respeta el contenido del Reglamento Notarial ni las normas que regulan las formas documentales ya expuestas. Asimismo, está al margen del tráfico jurídico en España; Miles de documentos se están ratificando cada año en un sistema ejemplar en su funcionamiento y eficacia (baste recordar todos los negocios de Sareb o transmisiones de sociedades que han recibido inmuebles de entidades financieras en los que el auxilio notarial por medios telemáticos funciona sin problemas y los documentos ratificados son inscritos con copias autorizadas electrónicas trasladadas a soporte papel. 4.º La Resolución de 17 de Julio de 2017, alegada por el registrador, trata un supuesto diferente: el traslado a papel de una copia autorizada de un poder hecho por un Notario es utilizado por otro Notario para acreditar la representación en un acto concreto. Sin embargo, la resolución sí recoge en sus razonamientos los mismos argumentos que me permiten defender la validez como escritura pública de la copia autorizada de la ratificación presentada al Registro y cuya validez ha sido negada por el registrador: ... “De la regulación legal expuesta resulta, en lo que ahora interesa, que las copias autorizadas electrónicas sólo pueden librarse por el notario autorizante para su remisión a otro funcionario (notario, registrador u otro); y que el destinatario sólo puede utilizar la copia electrónica en el ámbito de su competencia, por razón de su oficio y para la concreta finalidad para la que se ha solicitado, circunstancia que debe resultar de la misma. ... También resulta que únicamente el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino tiene el valor previsto para los documentos notariales en contraposición a los traslados a papel hechos por otros funcionarios que agotan su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos.” IV Mediante escrito, de fecha 6 de septiembre de 2019, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 33 y 34 del Reglamento Hipotecario; 1, 17 y 17 bis de la Ley del Notariado; 166, 221, 224, 249, 251 y 264 del Reglamento Notarial; 98, 110 y 113 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, según redacción dada por el artículo 34 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 22 y la disposición adicional octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de marzo de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 4 de junio y 24 de octubre de 2012, 29 de octubre de 2013, 24 de febrero y 9 de julio de 2014, 14 de mayo, 14 de julio y 26 de noviembre de 2015, 29 de junio, 10 y 25 (1.ª y 2.ª) de octubre y 14 de diciembre de 2016, 17 de julio de 2017 y 4 de septiembre de 2019. 1. En el otorgamiento de la escritura de compraventa cuya calificación se ha impugnado la sociedad vendedora estuvo representada por un mandatario, sin acreditar fehacientemente la representación, por lo que fue ratificada mediante escritura autorizada por otro notario cuya copia autorizada electrónica fue remitida a la notaria autorizante y ésta la trasladó a papel. En esa copia remitida por el notario autorizante de la escritura de ratificación se expresa, en su pie, lo siguiente: «Es copia autorizada

electrónica exacta de su matriz, donde queda anotada. Y yo el Notario autorizante del documento, la expido conforme al artículo 110.1 de la Ley 24/2001, para su remisión al Notario de Albacete, Doña María Adoración Fernández Maldonado. Esta copia electrónica solamente tiene validez para la finalidad respecto de la cual fue solicitada que es la de acompañar la primera copia ratificada». El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, «la copia electrónica del traslado a papel de la copia autorizada electrónica de su matriz remitida a doña María Adoración Fernández Maldonado, no constituye escritura pública, conforme el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de julio de 2017, necesaria para su calificación y despacho». La notaria recurrente alega, en esencia, que se cumplen las normas que regulan las formas públicas de los documentos notariales (entre ellos, artículos 17 bis de la Ley del Notariado y 224 del Reglamento Notarial): la copia se expide con la finalidad de ratificación de una representación alegada, para su entrega a la parte interesada, dirigida al notario autorizante de la escritura que se ratifica, que es quien expide el traslado a papel de la copia electrónica y la entrega para que surta todos sus efectos; esa copia es una escritura pública que, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria goza de pleno acceso al Registro de la Propiedad; cumple finalidad y destino exigidos por el artículo 224.2 del Reglamento Notarial. 2. El artículo el artículo 17 bis de la Ley del Notariado, en su apartado 3, dispone lo siguiente: «Las copias autorizadas de las matrices podrán expedirse y remitirse electrónicamente, con firma electrónica avanzada, por el notario autorizante de la matriz o por quien le sustituya legalmente. Dichas copias sólo podrán expedirse para su remisión a otro notario o a un registrador o a cualquier órgano de las Administraciones públicas o jurisdiccional, siempre en el ámbito de su respectiva competencia y por razón de su oficio. Las copias simples electrónicas podrán remitirse a cualquier interesado cuando su identidad e interés legítimo le consten fehacientemente al notario»; y en su apartado 7 añade: «Las copias electrónicas sólo serán válidas para la concreta finalidad para la que fueron solicitadas, lo que deberá hacerse constar expresamente en cada copia indicando dicha finalidad». El artículo 224.4 del Reglamento Notarial, en lo que interesa a este expediente, establece lo siguiente: «Las copias electrónicas, autorizadas y simples, se entenderán siempre expedidas a todos los efectos incluso el arancelario por el notario titular del protocolo del que formen parte las correspondientes matrices y no perderán su carácter, valor y efectos por el hecho de que su traslado a papel lo realice el notario al que se le hubiese enviado. Dichas copias sólo podrán expedirse para su remisión a otro notario o a un registrador o a cualquier órgano judicial o de las Administraciones Públicas, siempre en el ámbito de su respectiva competencia y por razón de su oficio. El notario que expida la copia autorizada electrónica será el mismo que la remita. En la expedición de las copias autorizadas electrónicas se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo sólo válidas para dicha finalidad, y su destinatario, debiendo dejarse constancia de estas circunstancias por nota en la matriz. El traslado a papel de las copias autorizadas expedidas electrónicamente, cuando así se requiera, sólo podrá hacerlo el notario al que se le hubiesen remitido, para que conserven la autenticidad y la garantía notarial (...). El notario destinatario de una copia autorizada electrónica podrá, según su finalidad: 1.º Incorporar a la matriz por él autorizada el traslado a papel de aquella, haciéndolo constar en el cuerpo de la escritura o acta o en diligencia correspondiente. 2.º Trasladarla a soporte papel en los términos indicados, dejando constancia en el Libro Indicador, mediante nota expresiva del nombre, apellidos y residencia del notario autorizante de la copia electrónica, su fecha y número de protocolo, así como los folios en que se extiende el traslado y su fecha. 3.º Reseñar su contenido en lo legalmente procedente en la escritura o acta matriz o póliza intervenida. Una vez realizado el traslado a papel, el notario remitirá telemáticamente al que hubiese expedido la copia electrónica, el traslado a papel, para que aquel lo haga constar por nota en la matriz. La coincidencia de la copia autorizada expedida electrónicamente, con el original matriz, será responsabilidad del notario que la expide electrónicamente, titular del protocolo del que forma parte la correspondiente matriz. La responsabilidad de la coincidencia de la copia autorizada electrónica con la trasladada al papel será responsabilidad del notario que ha realizado dicho traslado. De conformidad con el artículo 17 bis de la Ley del Notariado, los registradores, así como los funcionarios competentes de los órganos jurisdiccionales y administrativos, destinatarios de las copias autorizadas electrónicas notariales podrán trasladarlas a soporte papel a los únicos y exclusivos efectos de incorporarlas a los expedientes o archivos que correspondan por razón de su oficio en el ámbito de su respectiva competencia (...).» Y del artículo 221 del Reglamento Notarial resulta lo siguiente: «Se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho. Igualmente, tendrán el mismo valor las copias de pólizas incorporadas al protocolo. Las copias deberán reproducir o trasladar fielmente el contenido de la matriz o póliza. Los documentos incorporados a la matriz podrán hacerse constar en la copia por relación o transcripción. Las copias autorizadas pueden ser totales o parciales, pudiendo constar en soporte papel o electrónico. Las copias autorizadas en soporte papel deberán estar signadas y firmadas por el notario que las expide; si estuvieran en soporte electrónico, deberán estar autorizadas con la firma electrónica reconocida del notario que la expide.» Toda esta regulación legal no termina de aclarar una cuestión esencial: si el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino puede ser utilizada exclusivamente por este o, por el contrario, es un documento susceptible de ser utilizado en el tráfico jurídico como una copia autorizada. En el Reglamento Notarial que, como hemos visto, dedica a las copias autorizadas electrónicas distintos preceptos (artículos 221, 224, 249, 264...), en el artículo 224.4, en su segundo párrafo, se recoge lo siguiente: «En la expedición de las copias autorizadas electrónicas se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo sólo válidas para dicha finalidad, y su destinatario, debiendo dejarse constancia de estas circunstancias por nota en la matriz». Aparte de esta regulación, el Reglamento Notarial no contiene ninguna disposición expresa en la que no se permita o en la que se prohíba la posibilidad de que el traslado a papel de la copia autorizada electrónica se realice para entregarla al interesado y que este traslado pueda utilizarse para el tráfico jurídico general. Por lo tanto, se hace necesario interpretar la normativa existente, y según sea la interpretación, cabe, por un lado, entender que el notario únicamente puede trasladar a papel la copia en relación con otra escritura que el mismo notario va a autorizar, de modo que la copia trasladada a papel no puede circular en el tráfico, siendo esta opción la basada principalmente en la interpretación literal de la norma; o por el contrario, entender que, en el momento en que se traslade a papel, esa copia tiene entidad propia y puede ser objeto de circulación en el tráfico sin ningún impedimento, interpretación basada en la finalidad actual de la norma, o, lo que es lo mismo, en la realidad social del tiempo en que debe ser aplicada. 3. Respecto de la interpretación de la normativa vigente, el artículo 3 del Código Civil dispone que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas». Debe recordarse la indudable utilidad de disponer de un sistema de remisión electrónico seguro de los documentos notariales y que, como ocurre en tantos otros aspectos, el Reglamento Notarial, atendiendo a la realidad social, necesita una revisión en el modo en que circulan y se cotejan las copias autorizadas electrónicas, especialmente cuando afectan a personas o funcionarios no reconocidos

como destinatarios en la normativa. Conforme a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas las normas, y, a su espíritu y finalidad, conviene poner de relieve que la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en los artículos 110 y 113, recoge detalladamente la firma electrónica en el ámbito de los notarios y registradores de la Propiedad, dando importancia determinante y buscando el interés de la circulación del documento por medios telemáticos. Hay que recordar que estos preceptos tienen rango jerárquico normativo de ley y que solo en parte han sido adoptados por el Reglamento Notarial. Además, la literalidad no debe ser empleada como medio único para la interpretación, salvo que se trate de un caso al que pudiera aplicarse el aforismo romano de «in claris non fit interpretatio», algo que no acontece en el presente supuesto como reconoció este Centro Directivo en Resolución de 17 de julio de 2017 al afirmar que «la regulación legal no termina de aclarar la cuestión esencial que se plantea en este expediente (...)». En ese sentido de interpretar las normas conforme a la realidad social, la Administración Pública exige a numerosos sectores de la población tener direcciones de correo electrónico para recibir notificaciones en esta forma, de manera que la seguridad jurídica en el ámbito privado exige también, en aras de la atención al consumidor y a la sociedad, agilidad y ahorro de costes que supone el uso de procedimientos telemáticos. Ciertamente, la nueva Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en esta adaptación a la realidad social, establece en su artículo 22 y en la disposición adicional octava, relativos a la forma y contenido de los contratos, que los contratos de préstamo regulados en esa ley se formalizarán en papel o en otro soporte duradero; y, por su regulación, constituye un claro ejemplo de la intención del legislador de incorporar los formatos electrónicos y los medios telemáticos a la vida jurídica, reduciendo al mínimo el soporte papel. En la citada Resolución de 17 de julio de 2017 y respecto de la regulación sobre las copias autorizadas electrónicas y su traslado a papel, se planteaba «(...) si el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino puede ser utilizada exclusivamente por este o, por el contrario, es un documento susceptible de ser utilizado en el tráfico jurídico a modo de testimonio de copia autorizada». Esta aseveración ha sido objeto de aclaración recientemente en la Resolución de este Centro Directivo de 4 de septiembre de 2019, en los términos que a continuación se reiteran. 4. En cuanto a los aspectos del remitente y destinatario de la copia, de la regulación legal resulta que las copias autorizadas electrónicas sólo pueden librarse por el notario autorizante para su remisión a otro funcionario (notario, registrador u otro); y que el destinatario sólo puede utilizar la copia electrónica en el ámbito de su competencia, por razón de su oficio y para la concreta finalidad para la que se ha solicitado, circunstancia que debe resultar de la misma. También resulta que únicamente el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino tiene el valor previsto para los documentos notariales en contraposición a los traslados a papel hechos por otros funcionarios que agotan su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos. En el primer caso el documento tendrá el carácter de notarial mientras que, en el segundo, el documento sólo tendrá carácter público en el ámbito del procedimiento jurisdiccional o administrativo que ampara su envío telemático. Así pues, el traslado a papel que hace el notario de destino no agota su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos; por lo tanto, el valor del traslado a papel no depende del expediente notarial de que se trata, sino que su valor se mantiene con independencia y más allá del mismo, y de ahí la diferencia con el traslado a papel que hacen otros funcionarios. En consecuencia, ese valor que se mantiene es el que resulta del artículo 17 bis, apartado 5, de la Ley del Notariado: el de verdadera copia autorizada [«(...) se entenderán siempre expedidas por el notario autorizante del documento matriz y no perderán su carácter, valor y efectos por el hecho de que su traslado a papel lo realice el notario al que se le hubiese enviado (...)»], toda vez que si el traslado a papel se realiza en la forma legalmente establecida se conserva la autenticidad y garantía notarial de la copia autorizada (vid. apartado 4 del citado artículo 17 bis). 5. Por otra parte, como resulta del artículo 224.4 del Reglamento Notarial en su párrafo cuarto –antes transcrito– el notario destinatario de una copia autorizada electrónica puede utilizar para redactar el propio instrumento público protocolar que autorice, sin necesidad de trasladarla a papel o trasladándola a papel y protocolizándola a continuación de aquél. Además, y de forma compatible con las anteriores, puede trasladar la copia a papel dejando constancia en el libro indicador –vid. artículo 264.a) del Reglamento Notarial–. Conforme a la realidad social, es contrario al espíritu que informa la normativa sobre copia electrónica entender que el traslado a papel, por el hecho de ser tal, no puede circular en el tráfico. Ciertamente, una de sus finalidades es la de guardar memoria de la existencia de una matriz, como expresa la citada Resolución de 17 de julio de 2017, pero no es la más importante, habida cuenta de las garantías que se derivan de la custodia de la propia matriz por el notario autorizante o su sucesor en el protocolo y del hecho mismo de la comunicación electrónica; además, según la propia normativa, el referido traslado no es obligatorio sino opcional para el notario destinatario de la copia electrónica. 6. Para resolver la cuestión planteada en el presente recurso no puede obviarse lo que se ha denominado principio de neutralidad tecnológica, al que hace referencia el artículo 17 bis, apartado 1, de la Ley del Notariado: «Los instrumentos públicos a que se refiere el artículo 17 de esta Ley, no perderán dicho carácter por el sólo hecho de estar redactados en soporte electrónico (...)»; y entre esos instrumentos públicos se encuentran las copias a que se refiere el artículo 17.1 de la misma ley y el artículo 221 del Reglamento Notarial («se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho»), añadiéndose en el citado artículo 17 bis, apartado 5, de dicha Ley que «las copias electrónicas se entenderán siempre expedidas por el notario autorizante del documento matriz y no perderán su carácter, valor y efectos por el hecho de que su traslado a papel lo realice el notario al que se le hubiese enviado, el cual signará, firmará y rubricará el documento haciendo constar su carácter y procedencia». Por ello, si con el traslado a papel de la copia electrónica ésta mantiene el valor y efectos que le son propios, no puede entenderse que se trate de un mero testimonio. Así, en el traslado a papel de la copia electrónica a papel, no concurren los presupuestos y características previstas para los testimonios en el artículo 251 del Reglamento Notarial; y de los artículos 224.4, 253 y 264 del mismo Reglamento Notarial resulta claramente excluidos del concepto de testimonio el traslado a papel de una copia electrónica que haya quedado incorporada a una escritura o acta matriz, debiéndose reflejar en el libro indicador únicamente la fecha de traslado y la identidad del notario que expide la copia autorizada electrónica. 7. En cuanto a la finalidad y el destinatario de la copia expedida con firma electrónica, dispone el artículo 17 bis, apartado 7, de la Ley del Notariado que «las copias electrónicas sólo serán válidas para la concreta finalidad para la que fueron solicitadas, lo que deberá hacerse constar expresamente en cada copia indicando dicha finalidad»; y el artículo 224.4, párrafo segundo del Reglamento Notarial prescribe que «en la expedición de las copias autorizadas electrónicas se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo sólo válidas para dicha finalidad, y su destinatario, debiendo dejarse constancia de estas circunstancias por nota en la matriz». Y de estas normas resulta claramente que las limitaciones respecto de la validez de las copias electrónicas –y no sólo de su traslado a papel– deriva únicamente de la concreta finalidad expresada en su expedición. En definitiva, lo esencial es que el traslado de la copia electrónica a papel sea utilizado de manera congruente con la finalidad para la que se ha

expedido aquella. Y, por lo que se refiere al caso del presente recurso, en el documento de traslado a papel de la copia resultan claramente el notario remitente y la notaria destinataria, así como la finalidad («acompañar la primera copia ratificada»), a los efectos acreditar la ratificación también en orden a su presentación en el Registro para la inscripción. 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, 4 de diciembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/21/pdfs/BOE-A-2020-872.pdf>

- R. 04-12-2019.- R.P. La Zubia.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** «Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH, el registrador suspende la inscripción oponiendo dudas de que dicha representación gráfica invada una finca colindante inmatriculada, procedente por segregación de la que pretende inscribir su representación, en base a la oposición del titular registral de la misma». La Dirección estima «claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de otra finca inmatriculada; resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con informe técnico y abundante documentación que se aporta al expediente y que pone de manifiesto tal conflicto». Como en otras ocasiones, sin perjuicio de que pueda acudir al expediente de deslinde del art. 200 LH o al juicio declarativo correspondiente como prevé el art. 198 LH. R. 04.12.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Zubia) (BOE 21.01.2020).

Resolución de 4 de diciembre 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 La Zubia, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. En el recurso interpuesto por doña C. O. C. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de La Zubia, don Javier Alberto García Hernández, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. Hechos I Mediante instancia privada suscrita el día 17 de abril de 2019, doña C. O. C. R. y don M. S. R., rectificaban la descripción de la finca registral número 10.022 del término de La Zubia, según su representación gráfica alternativa en fichero informático en formato GML que se acompañaba a la citada instancia. II Presentada el día 22 de abril de 2019 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de La Zubia, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Datos del documento: Presentante: C. O. C. R. Interesados: C. O. C. R., M. S. R. Naturaleza: Instancia ART. 199.2 LH Objeto: inscripción base gráfica Hechos: El día 22 de abril de 2.019, bajo el asiento de presentación n.º 624 del Diario 112, fue presentada instancia suscrita por doña C. O. C. R. y don M. S. R., como titulares registrales de la finca 10.022 del término de La Zubia, con referencia catastral 8279508VG4087G0001AM, solicitando la inscripción de una base gráfica alternativa de conformidad con lo establecido en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. Se acompañan a la instancia: 1. Informe técnico de medición de la finca de referencia suscrito por arquitecto técnico, donde aparecen las correspondientes coordenadas georreferenciadas. 2. Fichero informático en formato GML en soporte CD-Rom. Del referido fichero informático se ha procedido a extraer las correspondientes coordenadas georreferenciadas al objeto de tramitar el correspondiente expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. De las coordenadas obtenidas, resulta una superficie a la finca de 409,70 m2. Con fecha 14 de mayo de 2019 se inicia la tramitación del expediente de conformidad con lo establecido en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, procediéndose a notificar dicho extremo a los titulares catastrales y registrales colindantes. Durante el período de alegaciones tiene entrada en este registro, bajo el número 1376/2019, escrito presentado por doña E. N. A., actuando en representación del titular registral colindante don P. C. G. en virtud de escritura de poder otorgado el día 10 de junio de 2019 ante el Notario de La Zubia don Miguel Ángel Carmona del Barco, n.º 647 de protocolo, manifestando su oposición al expediente dado que con la base gráfica que se pretende inscribir se invade parte de la finca propiedad de su representado, finca registral 11.669 del término de La Zubia, con referencia catastral 8279517VG4087G0001LM. En el referido escrito de alegaciones se hace constar, entre otros extremos, que en la escritura se segregación, compraventa y declaración de obra nueva formalizada el día 24 de febrero de 2000 por los promotores del expediente en favor de su hijo C. S. C., y que dio lugar a la finca registral 11.669, propiedad en la actualidad de don P. C. G., se utilizó por error una licencia de segregación de fecha 23 de noviembre de 1999, que había sido posteriormente rectificada por el Ayuntamiento mediante nueva licencia de segregación de fecha 8 de febrero de 2000. En la primera de ellas se concedió licencia para segregar sendas parcelas de 180,74 y 172,80 m2 respectivamente, mientras que en la segunda, habiéndose reconocido en la solicitud la existencia de un error, en el sentido de que, en lugar de 172,80 metros cuadrados (que fueron los metros que por error se segregaron en aquella escritura), la segregación autorizada finalmente lo era de 197 m2, superficie esta última coincidente con la superficie real de la finca actualmente propiedad de don P. C. G. (y prácticamente coincidente con la catastral de 195 m2), de los que 128,50 m2 corresponden a la edificación y 68,50 m2 a un patio perfectamente delimitado por cerramiento de bloques y que ahora se pretende invadir con la representación gráfica cuya inscripción se solicita. Se hace constar también que, si bien en el proyecto inicial de obra de una vivienda unifamiliar sobre la reseñada finca 11.669 se hizo constar una superficie de solar de 172,8 m2, posteriormente fue modificado dicho proyecto expresándose como superficie correcta del solar la de 196,5 m2, modificación que fue visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental. Se manifiesta igualmente en el escrito de alegaciones que la segunda licencia de segregación, con las superficies correctas, fue utilizada para segregar otra porción de terreno que es la finca registral 15.250, con superficie de 180,74 m2, manifestándose en dicha escritura por los propios los promotores del expediente, en base a la nueva licencia, que la finca matriz quedaba con un resto de 402,26 m2, después de las dos segregaciones efectuadas con anterioridad. En definitiva, no es dable a los promotores del expediente ir contra sus propios actos; si por error únicamente a ellos atribuible llevaron a la Notaría la licencia de segregación errónea (ya había sido rectificada a su instancia la licencia de 172,80 m2 por la de 197m2), y se hizo constar en el título por el que transmitían a su hijo C. la superficie errónea, lo que no le es dable es venir ahora a reclamar unos metros que saben perfectamente que se los vendieron en su día a ese hijo y que en la actualidad pertenecen a don P. C. G. como sucesor en la titularidad de la finca. Para acreditar dichos extremos se acompaña, entre otros: 1. Copia de los

expedientes de segregación en su día tramitados reconociéndose por los promotores del expediente de inscripción de base gráfica objeto de calificación la existencia de un error en los metros a segregar, siendo los correctos 197 m² y no 172,80 como se solicitó inicialmente. 2. Copia del proyecto de ejecución de obra y su modificación en relación con los metros del solar afectados, visados por el Colegio Oficial de Arquitectos. 3. Copias simples de las escrituras anteriormente mencionadas. 4. Declaración de alteración de orden físico y económico presentada en su día ante el Catastro por don C. S. C., donde aparece como superficie del solar la de 195 m². 5. Informe de superficies de la finca propiedad de don P. C. G. efectuada el día 14 de junio de 2019 por la arquitecta técnica doña M. M. S., de donde resulta una cabida real de 196,99 m², comprobándose un fondo de parcela de 18,24 m² y un frente de parcela de 10,80 m², en unión de un croquis de la finca de donde resulta claramente la forma perfectamente rectangular de la finca. Examinado el registro, se comprueba que la finca registral 10.022 de La Zubia aparecía con una cabida inscrita inicial de 780 m². De la misma se segregaron sendas porciones con superficies respectivamente de 172,80 m² y 180,74 m², quedando un resto según registro de 426,46 m² y según título de 402,26 m². Según certificación catastral descriptiva y gráfica, la expresada finca, a la que le corresponde la referencia catastral 8279508VG4087G0001AM, tiene una superficie gráfica de 388 m². Por otra parte, obtenido informe de validación gráfica catastral con base al fichero GML aportado por los promotores del expediente, se observa que se invade la finca catastral colindante con referencia 8279517VG4087G0001LM en una extensión de 22 m². Fundamentos de Derecho: Esta nota se extiende por el Registrador 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 Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal a que se refiere el precepto legal citado. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece en su letra b) párrafo primero que siempre que 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, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Además el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) dispone que en todo caso “habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral” y que “si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral”. El apartado 2 del artículo 199 remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. Según el precepto, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. Por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha ido precisando en diversas Resoluciones (28 de noviembre de 2016, 19 de diciembre de 2017, 27 de noviembre de 2018, 30 de enero de 2019 y 18 de febrero de 2019, entre otras) su doctrina en materia de inscripción de bases gráficas, la cual puede resumirse en los siguientes términos: 1. 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). 2. A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la 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. 3. 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. 4. 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 en principio, la oposición de un titular catastral a la inscripción de la representación gráfica no tiene por qué suponer la denegación de la inscripción solicitada. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y a la vista de las mismas, podrá denegar la inscripción si éste llega a la conclusión que con la georreferenciación pretendida se invade alguna finca colindante, y así lo justifica razonadamente. 5. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. En base a lo antes expuesto, se observa el siguiente defecto que impide la inscripción solicitada: Existen dudas fundadas en la identidad de la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir derivadas de la posible invasión de una finca colindante inmatriculada, registral 11.669 del término de La Zubia. Tales dudas resultan a la vista del escrito de alegaciones presentado por doña E. N. G., en representación de don P. C. G., titular registral de una finca colindante inmatriculada, finca 11.669 del término de La Zubia. Hay que tener en cuenta que la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y como ha puesto de relieve la Dirección General de los Registros y del Notariado (Así, Resoluciones de 19 de junio de 2016 ó 21 de marzo de 2018), el objeto de la intervención de los colindantes es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, evitando, además, que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. En el caso planteado, a la vista de las alegaciones y pruebas aportadas, y en especial, del informe de medición técnica acompañado, resulta suficientemente acreditada la existencia de una posible invasión de una finca registral colindante, lo que evidencia que no es pacífica la

delimitación gráfica de la finca propuesta por los solicitantes del expediente. Toda vez que existen dudas que impiden la representación gráfica, podrá acudirse a la previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual “Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”. Acuerdo: Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. 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. Pudiendo 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 artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior calificación (...) La Zubia, a diecinueve de julio de dos mil diecinueve. El registrador (firma ilegible).-Firmado: Javier Alberto García Hernández». III Contra la anterior nota de calificación, doña C. O. C. R. interpuso recurso el día 5 de septiembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Motivos Primero.-Ha sido la dicente la que al pretender cumplir su propósito de enajenar y segregar su finca matriz al efecto de que cada uno de sus tres hijos tuvieran unas parcelas de similares características y medidas, quien ha interesado el presente expediente. La finca matriz fue objeto de inscripción por el trámite del art 205 LH como obra en el expediente presentando originariamente las características a las que me remito. Las dos fincas que se han segregado y que fueron objeto de venta a los hijos lo fueron como cuerpos ciertos con expresión de metros y fijación clara y precisa de los linderos. Siendo ello, lo que realmente se segrego tal y como aparece en las propias escrituras de compraventa. Entre ellas, la escritura de la que trae título el Sr. C. G. Esto, entiende esta parte, no debiera ser contrariado por una interpretación subjetiva e interesada de la lectura que pudiera dar el colindante-alegante de las distintas solicitudes de segregación. A tal efecto, adjunto (...) copias de Escritura Pública de Segregación Compraventa y Declaración de Obra Nueva en Construcción de fecha 24 de Febrero de 2000 otorgada por la Notaria, D.ª M.ª del Pilar Fernández-Palma Macías al n.º 389 de su Protocolo sobre la base de Cédula de notificación de Segregación de fecha 23 de Noviembre de 1999 y, Escritura Pública de Compraventa de fecha 23 de Diciembre de 2003 otorgada por el Notario, D. Alfonso Carlos Orantes Rodríguez al n.º 3332 de su protocolo y, se hace sobre la base de la segregación autorizada en comisión de gobierno del Excmo. Ayuntamiento de La Zubia de fecha 3 de Febrero de 2000. Se dejan por designados a los oportunos efectos los archivos de los citados Notarios y del Ilustre Colegio Notarial de Granada. Segundo.-A criterio de esta parte, a la vista de las escrituras públicas y por las razones que se expondrán, queda claro lo que fue objeto de segregación habiendo quedado reflejado en la propia escritura pública de cada uno de los hermanos. Sorprende la celeridad que se llevó en la construcción del inmueble que, al presente, constituye la finca registral 11669. Pues, como se puede ver en la escritura pública que se acompaña en tan solo tres meses se construye la casa, teniendo en cuenta la fecha de la notificación de segregación (23/11/1999) y que a la fecha de la escritura pública (24/02/2000) ya estaba la vivienda construida. Ello, ad initio, viene a dejar claro que la segregación se dio sobre 172,80m2 y que el Catastro yerra. En este caso, la finca catastral que se origina por la segregación de la finca matriz, compuesta las fincas n.º 8279508VG4087G0001M y 8279509VG4087G0001M, da lugar a la n.º 8279517VG4087G0001LM y se puede ver que si reflejan los metros de superficie construida que se consigna en Escritura Pública de 24 de Febrero de 2000, si bien, se pone como año de construcción el año 2003. Se ha de indicar que esta parte ha solicitado se le dé traslado de las alegaciones que ha efectuado el colindante y que han dado lugar a la calificación registral, si bien a fecha de hoy no ha podido examinarlas, siendo ello la razón por la cual, sin perjuicio de cumplir el plazo preceptivo va a interesar la suspensión del plazo en orden a poder completar más fundamentadamente el presente recurso. Adjunto se acompaña (...) solicitud de traslado de alegaciones efectuadas en el presente expediente por el colindante que dan base a la calificación registral, dejando por designados los archivos del Registro de la Propiedad al que me dirijo. Sin perjuicio de lo expuesto, de la calificación registral parece inferirse que la representación del Sr. C. se ampara en la segunda solicitud de segregación, concretamente la dada en Febrero de 2000, si bien, ello no es así. No se realiza para ampliación de metros de la finca de la que previamente se solicitó segregación, que es la que se hace constar en la escritura pública, sino que, es una renovación de la solicitud por al haber transcurrido el tiempo y para la Segregación de la finca que se vendiera al otro hermano, Don G. S. C. Por otro lado, se ha de significar que el actual propietario de la finca registral 11669, Sr. C., trae su propiedad por la compra al “banco malo” concretamente a Servihabitat XXI, S.A.U., quien se adjudicó la finca tras ejecución hipotecaria n.º 126/2010 tramitada en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 8 de Granada. Dicho procedimiento y dicha venta, igualmente, lo fue por un cuerpo cierto y con la expresión clara de linderos y de metros, concretamente 172,80m2. Adjunto se acompaña (...) Diligencia de Ordenación del Juzgado de 13 Instancia n.º 8 de Granada por la que se comunica la fecha de Subasta, dejando por designados los archivos del citado Juzgado. Igualmente (...) mensaje de correo electrónico mantenido con la empresa Servihabitat XXI, S.A.U., por el que se le comunicaba a la misma la existencia de metros de más en la finca que se adjudicaron y, burofax remitido a instancias de la dicente al colindante que presentara las alegaciones. Se dejan por designados los archivos de La Caixa, de Servihabitat y de Notificados. Como se ha expuesto “ut supra”, la dicente previamente a la solicitud licencia de parcelación para la división de la finca registral “matriz” al efecto de proceder a la enajenación a favor de su hija hace mediciones y comprueba la alteración dando lugar a la solicitud que da origen al presente expediente registral. Tal alteración atañe a que la finca registral 11669 y catastral n.º 8279517VG4087G0001LM. En la licencia que se concede se expresan los metros de las distintas parcelas que se afectan con sus superficies según la descripción y planimetría y en lo que atañe a la finca colindante se expresa claramente la superficie de 172,80 m2. Igualmente, tras las comprobaciones oportunas, la dicente procede, previamente, ante el Excmo. Ayuntamiento de La Zubia a la solicitud de licencia de parcelación para la división de la finca registral. Por parte de la Administración y tras las comprobaciones de los técnicos municipales, se procede a otorgar licencia de parcelación. Adjunto se acompaña (...) resolución de concesión de licencia de parcelación dada por el Excmo. Ayuntamiento de La Zubia, dejando por designados los archivos del citado Ayuntamiento. Resulta, a criterio de esta parte, claro que la finca matriz, tras las segregaciones efectuadas, no sólo ocupa la totalidad de la finca con referencia catastral 8279508VG4087G0001AM sino también una pequeña porción de la finca con referencia catastral 8279517VG4087G0001LM. Esta parte entiende acreditado con la documental aportada que la superficie real de la parcela matriz, teniendo en cuenta lo expuesto, es de 409,70m2 (concretamente 409,66m2), ello en

contradicción a lo que figura en título 402,26m2 y con lo que dice en registro 426,46m2. Como se ha dicho pretendiendo la dicente una venta similar en metros de fincas a sus hijos, la misma pretendía segregarse (como se podría apreciar en proyecto y certificación de superficies para segregación) 178m2 por lo que resultaría que la finca matriz quedaría con 231,66m2. La finca registral 11669 quedaría afectada por tener un exceso en lo que actualmente constituye un patio y que pertenece a la finca de la dicente. Este patio representa una medida superior a 22 metros. Me remito a las coordenadas georreferenciadas que obran en el informe emitido a instancia de la dicente por el Arquitecto Técnico; don M. M. M. Se puede apreciar que la diferencia de los metros de superficie gráfica de parcela que se consignan en la certificación descriptiva y gráfica de la dicente (388m2) no son reales frente a los 409,66m2. Ello viene a determinar que los metros que falta [sic] en la Certificación hasta llegar a los 409,66 m2 son los que se tienen de más en la finca registral 11669 y catastral 8279517VG4087G0001LM. Tercero.–Sin perjuicio de lo que se pueda apreciar en la documentación que en las alegaciones se acompaña de contrario, lo cierto es, que el propietario originario del que sucesivamente trae causa la propiedad del Sr. C., que no es otro que el hijo de la dicente, Don C. S., quien “presuntamente” de modo interesado y sin consentimiento se extralimita en su construcción y ocupación. Ello, pudiera explicar la rápida edificación. Resulta indicativo que, como se ha dicho, por parte de D. C. S. se contrae préstamo hipotecario, que posteriormente dio lugar a la ejecución a la que se refiere el documento adjunto número cuatro, donde se describe la finca y se hace una valoración de la misma para la hipoteca con visita por la empresa Sociedad Tasación, S.A., donde no se modificó medidas quedando la superficie en 172,80 M2 Parece claro que la superficie catastral de la parcela colindante no tiene la superficie de 197 m2 y, que la superficie de 195 m2 que aparece en la certificación catastral no aparece justificada. Por otro lado, esta parte se ratifica en su propuesta y en documental aportada con las georreferencias indicadas. En tal sentido se apela al justo criterio de la Registradora. Cuarta.–En base a lo expuesto, no podemos más que mostrar nuestra férrea oposición a las alegaciones presentadas de contrario y por ende a la calificación registral. Sin perjuicio de lo expuesto, como quiera que esta parte no ha tenido conocimiento de las alegaciones expuestas por el colindante y, se ha presentado solicitud de las mismas como se adviera con el documento número tres, esta parte solicita la ampliación de plazo para formular y/o completar recurso, al necesitar como actuación complementaria que se dé traslado a esta parte de la totalidad del expediente (alegaciones de otro colindante junto documentos que acompañe, etc...) al efecto de poder argüir su mejor defensa y por ende no vulnerar el Defensa y a un proceso con todas las garantías que ampara a la dicente (art 24 CE). Ello en base al art 32 de la Ley 39/2015 y al entender que Los Registros de la Propiedad dependen del Ministerio de Justicia, todos los asuntos a ellos referentes están encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado y, los Registradores son funcionarios públicos. En el caso de que fuera la documentación de la que se da traslado, esta parte se afirma y ratifica en el presente escrito. Fundamentos de Derecho Único. Resulta de aplicación los arts. 322 y 23 de la Ley Hipotecaria. Esta parte se encuentra legitimada al amparo del art [sic] 325 LH.» IV Con fecha 23 de septiembre de 2019 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de La Zubia escrito con alegaciones adicionales de doña C. O. C. R. a la vista de la oposición formulada en el expediente por el titular de una finca colindante. V El registrador de la Propiedad de La Zubia 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, 198, 199, 200, y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2010, 1 de marzo de 2013, 5 de diciembre de 2014, 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 29 de septiembre, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 17 de enero, 6 de febrero, 7 de marzo, 24 de abril, 11 y 21 de mayo y 20 de diciembre de 2018. 1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción oponiendo dudas de que dicha representación gráfica invada una finca colindante inmatriculada, procedente por segregación de la que pretende inscribir su representación, en base a la oposición del titular registral de la misma, que alega, en síntesis, diversas cuestiones acerca de errores en varios títulos otorgados por el recurrente (dos segregaciones previamente realizadas o declaración de obra nueva), que la superficie correcta es la que refleja el Catastro y que se invade un patio perteneciente a la finca de su titularidad. Asimismo pone de manifiesto la existencia de reclamaciones extrajudiciales sobre la titularidad de dicho patio. Todo ello acompañado de abundante documentación en soporte de cada una de sus afirmaciones así como informe técnico sobre superficie de su finca. 2. El artículo 199 regula las actuaciones necesarias para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. 3. 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 coincide 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 acudir 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. 4. En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de otra finca inmatriculada. Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con informe técnico y abundante documentación que se aporta al expediente y que pone de manifiesto tal conflicto. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, resultando improcedentes las referencias a impugnación de la documentación aportada, cuestiones que estarán reservadas a los tribunales de justicia. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudirse al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria). 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, 4 de diciembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/21/pdfs/BOE-A-2020-874.pdf>

- R. 04-12-2019.- R.P. Hoyos.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH. EXCESO DE CABIDA: NO PUEDE ENCUBRIR OTRAS OPERACIONES REGISTRALES.** «Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al art. 201 LH». El registrador opone como defecto dudas de identidad sobre la finca por falta de correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica aportada, «al haberse comprobado en consulta de antecedentes de la parcela en la cartografía catastral la existencia de alteraciones sobre la realidad física exterior que se pretende acotar con la nueva descripción, en particular que la parcela catastral que pretende servir de base a la rectificación es resultado de la unión de dos parcelas catastrales independientes, reflejándose un claro cambio perimetral del contorno del inmueble, resultando no incontrovertido que no se trate de rectificar un erróneo dato registral, sino encubrir el intento de aplicar al folio registral una nueva realidad física añadiendo a la originaria finca registral una superficie colindante adicional», todo ello unido a un exceso de cabida superior al 100%. La Dirección confirma esa calificación registral: reitera su doctrina del exceso de cabida como estricta rectificación de un erróneo dato registral que no puede encubrir otras operaciones registrales y estima justificadas las dudas del registrador, por aquella discordancia con el Catastro, indiciaria de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, y porque las dudas, expuestas en la certificación inicial, no se han aclarado en la tramitación del acta. R. 04.12.2019 (Notario Carlos Arriola Garrote contra Registro de la Propiedad de Hoyos) (BOE 21.01.2020).

Resolución de 4 de diciembre 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 interino de Hoyos, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. En el recurso interpuesto por don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Hoyos, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Hechos I Mediante acta otorgada el día 3 de mayo de 2019 ante el notario de Hoyos, don Carlos Arriola Garrote, con el número 285 de protocolo, los titulares de la finca registral número 7.356 del término de Cilleros requirieron el inicio del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el cual se concluyó mediante acta autorizada por el mismo notario el día 5 de agosto de 2019, con el número 473 de protocolo. II Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Hoyos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones: Hechos: Con fecha 21 de Agosto de 2.019, a las 12:48 h., se presenta en el Registro copia autorizada de acta conclusión de expediente de rectificación art. 201 LH, autorizada por el Notario de Hoyos Don Carlos Arriola Garrote, con el número 473 de protocolo, y que causa el asiento 177 del diario 63. Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de las inscripciones solicitada en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: Se suspende la práctica del asiento, al existir dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente, tal y como ya se advirtió en la certificación expedida tras el acta inicial, existiendo una falta de correspondencia entre la representación gráfica aportada (base de la rectificación pretendida) y la finca registral inscrita, no pareciendo que ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio habiéndose comprobado alteraciones sobre la realidad física exterior que se pretende acotar con la nueva descripción, según resulta de la consulta de antecedentes de la parcela en la cartografía catastral, a través de la Sede Electrónica del Catastro, que refleja claramente cómo la parcela catastral que pretende servir de base a la

rectificación es resultado de la unión de dos parcelas catastrales que, a fecha de 6-XI-2003, eran independientes entre sí y cuyas respectivas superficies (a saber, 27 m² y 52 m²) se solapan completamente con la parcela objeto de este expediente, reflejándose un claro cambio perimetral del contorno del inmueble, resultando no incontestado, que no se trate de rectificar un erróneo dato registral, sino encubrir el intento de aplicar al folio registral una nueva realidad física añadiendo a la originaria finca registral una superficie colindante adicional, siendo el cauce apropiado la previa inmatriculación de esta última y su posterior agrupación a la registral preexistente, existiendo dudas de la posible existencia de algún negocio traslativo o de modificación de entidad hipotecaria no formalizado debidamente ni inscrito en el Registro. A mayores, tales dudas se refuerzan por el hecho de pretenderse un exceso superior al 100%, pasando de 40 m² a 82 m², lo cual, no siendo determinante, sí ayuda a la formación de la duda ante la magnitud del exceso. Igualmente, la identidad de una finca registral con una parcela catastral no puede justificarse en base a un certificado municipal que así lo afirme, ya que no compete al Ayuntamiento tal identificación, más allá de certificar todo lo relativo a las alteraciones en el nombre de la calle o en el número de policía, correspondiendo al registrador calificar la identidad de la representación gráfica aportada con la finca registral; finalmente, la ausencia de oposición de los titulares de fincas colindantes no determina la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terrenos no documentadas. Arts. 18 LH, 98 RH, 199 LH, 201 LH, 45 T.R.L.C., 437 RH y doctrina DGRN (por todas, R. 26-VI-19). Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra esta calificación, (...) Hoyos, a 29 de Agosto de 2.019 El Registrador Interino (firma ilegible). Fdo. Alfonso López Villarroel». III Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, interpuso recurso el día 6 de septiembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Hechos: con fecha tres de mayo de dos mil diecinueve autoricé acta de requerimiento para inicio de expediente de rectificación de finca urbana del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, rogada por Don A. A. R. C., Don A. R. C., Don F. J. R. C., Doña M. J. R. C., Don A. R. G., Don C. R. C., Doña F. C. S., Doña C. C. S. y Doña A. C. S., como titulares del pleno dominio de la finca interesada, número 7356 de Cilleros, con el número doscientos ochenta y cinco (285) de mi protocolo. Presentada copia auténtica de dicha acta, el día diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, junto con solicitud de extender la anotación preventiva a que se refiere el artículo 203, por remisión del 201, de la Ley hipotecaria, el registrador emitió certificación y extendió la anotación preventiva solicitadas (esta última, con la trascendencia que ahora se verá), afirmando en aquella lo constante en su punto decimotercero, que omito para evitar reiteraciones innecesarias. Procede examinar su contenido, con carácter previo al de la propia nota de suspensión, por la importancia de lo alegado por el funcionario calificador en cada uno de los dos trámites preclusivos del expediente, a efectos de analizar si ha cumplido con lo que le compete en cada momento. En lo redactado en tal apartado de la certificación, afirma que existe, a fecha “determinada”, que calla, “superficies solapadas con otras referencias catastrales”, es decir, atendiendo al plural, dos o más superficies solapadas con dos o más referencias catastrales, ninguna de las cuales concreta: tampoco aclara qué fincas determinadas y previas son objeto de supuesta operación hipotecaria alguna, ni fecha tampoco de alteración, ni en el registro sustantivo ni en el administrativo, ni más justificación que la genérica de “consulta de los antecedentes de la parcela catastral que sirve de base a la operación a la rectificación descriptiva (¿cuáles antecedentes? ¿de qué fecha?); y, asimismo, afirma que “tampoco resulta incontestado ni indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral (¿a qué parte de dicha “realidad física exterior” está aludiendo? (prescindiendo de la “interior”, ajena a este expediente registral, obviamente); ¿por dónde, a qué lindero concreto se está refiriendo?. Más allá de la apuntada diferencia porcentual, en nada concreta la fundamentación de las dudas, con reconocimiento expreso por el propio funcionario calificador de la ausencia de trascendencia de dicha diferencia cuantitativa, en sí misma considerada). Las advertencias son, como resulta del propio texto de la certificación registral, un modelo de impresión [sic] e inconcreción, todo lo contrario a lo exigido por el Centro directivo a la hora de fundamentar las dudas sobre identidad de finca u otras que impidan tramitar lo previsto en el artículo 201 de la mentada ley. Así, en las Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de abril de 2016 y 20 de diciembre de 2016 Concretamente, en esta última consta: “En cuanto a la posible coincidencia con otras fincas ya inscritas y la amenaza de doble inmatriculación, lo cierto es que la calificación del registrador carece de motivación alguna sobre tal extremo, ya que no se hace referencia a cuáles puedan ser tales fincas afectadas, en qué forma les afectaría la rectificación pretendida o qué elementos o circunstancias fácticas de las fincas (situación, linderos, etc.) llevan a tal conclusión.” Y todo ello, con evidente desprecio del trámite establecido en la misma Ley Hipotecaria. Concretamente, es el artículo 203 de la Ley tabular, por envío del 201, el que contempla la expedición de la certificación, y la extensión de la anotación preventiva solicitadas sólo en caso de que se cumpla lo ahí exigido, “mutatis mutandi”, pues aquí se trata de rectificación de finca ya inscrita. Dice la Ley: “Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación. El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones. Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas. La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique.” (...). En el caso que nos ocupa, extendida la anotación preventiva, ex artículo 1.3 de la LH, no cabe recurso gubernativo contra la misma, generando la indefensión de quien no puede sino proseguir, “a ciegas” la tramitación de un expediente que se ha encaminado al margen de la normativa de aplicación, prescindiendo total y absolutamente del procedimiento establecido, a la vista, tanto del contenido de la certificación inicial, como de la posterior calificación

ahora recurrida. Y es que el momento oportuno en el expediente para expresar las dudas, y además, de manera concreta y con el detalle suficiente que permita al administrado defender su derecho, es el de la solicitud de la certificación de dominio y cargas, denegando en caso de duda verdaderamente fundada, el asiento de anotación preventiva solicitado, conforme resulta del artículo 203, regla tercera antes citado (y regla cuarta, “sensu contrario”). Así se ha pronunciado el Centro Directivo en varias ocasiones, de las que merece la pena destacar, tanto por su claridad, como por el hecho de resolverse tras la entrada en vigor de la reforma de 2015, y analizando una calificación del mismo registrador, la antes citada de 20 de diciembre de 2016: “5. En cuanto a la cuestión que plantea el recurrente relativa al momento en el que han de manifestarse las dudas de identidad de la finca, el artículo 201 dispone que ‘el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita’ y el artículo 203, al que remite el anterior, señala que ‘el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral, b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna, c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones’. Se hace preciso, por tanto, coherente el contenido de ambas normas para determinar el contenido y alcance de la certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. De los mismos resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación.” (...). Resulta, pues, que la fundamentación de las dudas, palmariamente insuficiente por vaga e inconcreta, debió realizarla el registrador, con la mínima y debida precisión y detalle, al expedir la certificación, para luego añadir aquello que resultase de la tramitación del mismo expediente. Pero el funcionario calificador no ha respetado ninguna de ambas reglas: Ni justificó sus dudas, en los términos que exige la DGRN, que por otra parte son los mínimos esenciales para poder ejercer el derecho fundamental (artículo 24 de la Constitución) a la defensa frente a la calificación, como ha quedado sentado, simplemente analizando el punto decimotercero de la certificación; Ni aporta nada nuevo en la calificación del acta de conclusión que no tuviera a la vista a la hora del inicio del trámite, más allá de insistir, con la misma vaguedad, en el supuesto solapamiento de fincas colindantes (¿cuáles?) con una novedad, ausente en la certificación, y que en ningún modo resulta de actuación alguna en el transcurso del expediente notarial: la fecha de un antecedente catastral (06-XI-2003) conforme al cual había dos parcelas (ahora sí especifica cuántas, pero no cuáles) preexistentes en el catastro como independientes, de 27 y 52 metros cuadrados (dato también oculto en la certificación), sin que ni siquiera se las identifique con su propia referencia o, al menos, ubicación en el callejero. Nada de esto se advirtió en la certificación, donde se hablaba de “superficies solapadas con otras referencias catastrales” sin más aclaración. Ahora, también a destiempo, añade, como pretendida fundamentación de sus dudas, “...encubrir el intento de aplicar al folio registral una nueva realidad física añadiendo a la originaria finca registral una superficie colindante adicional, siendo el cauce apropiado la previa inmatriculación de esta última y su posterior agrupación a la registral preexistente...”. En absoluto consecuencia de lo tramitado en la fase notarial del expediente, sino ocultado en el momento procedimental oportuno y expuesto ahora, de manera totalmente extemporánea. La improcedencia de la extensión de la anotación preventiva, existiendo “dudas fundadas”, resulta del propio texto citado del artículo 203, reglas tercera y cuarta, además de lo absurdo de practicar el asiento, con una certificación redactada en unos términos que obligan, para recurrir lo argumentado, a continuar el expediente hasta el final, contra lo exigido por el Centro Directivo, lo que, junto a la propia imprecisión en la fundamentación de las dudas, cercena gravemente el derecho de defensa del administrado. Respecto a la pertinencia de la certificación municipal, en aplicación del artículo 437 del Reglamento hipotecario, olvida el registrador la necesidad de su aportación habida cuenta del cambio de número de la calle, precisamente pasando del número 18 al 16, lo cual sólo puede acreditarse por este medio, conforme al artículo por mí citado. Y ello, sin perjuicio de la correspondencia apuntada que, en tantas otras ocasiones no sólo se valora, sino incluso se aduce, cuando falta, como fundamento para las dudas de identidad del registrador. Finalmente, y en cuanto a lo ahora expuesto, con escasa claridad, por el registrador, que sigue sin reproducir las concretas referencias catastrales, en las que apoya sus pretendidas dudas, baste recordar que la coordinación con el catastro no es sino de fechas muy recientes, pues estaba casi ausente por completo hasta 1996, con la aprobación de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a efectos de coordinación con el registro de la propiedad, en especial en cuanto a inmatriculación de fincas. Hasta entonces, los predios ahí registrados fueron objeto de múltiples modificaciones, tanto en un sentido de aumento o agrupación, como disminución o división, de las fincas amillaradas, con el escaso rigor que tenían las modificaciones llevadas a cabo, basadas frecuentemente en las manifestaciones verbales hechas por los vecinos ante los empleados de dicha oficina, en su recorrido por los pueblos. De ahí que sea fácilmente entendible que, en la fecha citada, por primera vez por el registrador, en su nota de calificación (06-XI-2003), bien pudiera haberse rectificado, mediante vuelta a la situación (real) anterior, o corrigiendo una previa y ficticia división que obedeciera a un dato mal incluido, tal vez por pretéritas divisiones de solares las cuales nunca existieron más que sobre el papel, en el amillaramiento; o coonestando, con la realidad, un dato equivocado, dolosa o culposamente aportado por algún vecino, con o sin interés legítimo». IV El registrador de la Propiedad interino de Hoyos 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, 198, 199, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21 y 22 de abril de 2016, 8 de junio y 20 de diciembre de 2016, 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017, 22 de febrero y 1 de agosto de 2018 y 26 de junio de 2019. 1. Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria. El registrador, opone como defecto que existen a su juicio dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente, las cuales se advirtieron en la certificación expedida tras el acta inicial. Tales dudas, se basan en que falta correspondencia a juicio

del registrador entre la finca registral y la representación gráfica aportada, al haberse comprobado en consulta de antecedentes de la parcela en la cartografía catastral la existencia de alteraciones sobre la realidad física exterior que se pretende acotar con la nueva descripción, en particular, que la parcela catastral que pretende servir de base a la rectificación es resultado de la unión de dos parcelas catastrales independientes, reflejándose un claro cambio perimetral del contorno del inmueble, resultando no incontrovertido, que no se trate de rectificar un erróneo dato registral, sino encubrir el intento de aplicar al folio registral una nueva realidad física añadiendo a la originaria finca registral una superficie colindante adicional. A lo que añade la circunstancia de pretenderse un exceso superior al 100%, pasando de 40 metros cuadrados a 82 metros cuadrados, lo cual, no siendo determinante, sí ayuda a la formación de la duda ante la magnitud del exceso. Asimismo, añade que el certificado municipal no es hábil para acreditar la identidad de una finca registral con su representación gráfica catastral; y que la ausencia de oposición de los titulares de fincas colindantes no determina la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terrenos no documentadas. El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que las dudas expresadas por el registrador no están suficientemente fundamentadas al no concretar las fincas colindantes que puedan verse afectadas; que en la calificación emitida a la conclusión del expediente se añaden algunos datos que no figuraban en la certificación; que al haberse apreciado dudas de identidad en la certificación no debió practicarse la anotación preventiva; que la certificación municipal aportada es pertinente para acreditar el cambio de numeración de la calle; y que la alteración catastral a que se refiere la calificación podría deberse a que «bien pudiera haberse rectificado, mediante vuelta a la situación (real) anterior, o corrigiendo una previa y ficticia división que obedeciera a un dato mal incluido, tal vez por pretéritas divisiones de solares las cuales nunca existieron más que sobre el papel, en el amillaramiento; o coonestando, con la realidad, un dato equivocado, dolosa o culposamente aportado por algún vecino, con o sin interés legítimo». Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes: – Se pretende la rectificación de superficie de la finca registral 7.356 de Cilleros, que consta inscrita con una superficie de 40 metros cuadrados. – Según la representación gráfica catastral que se incorpora al acta, la nueva superficie de la finca es de 82 metros cuadrados. – Se acompaña al acta inicial un certificado municipal del que resulta que «el inmueble situado, según escritura notarial, en calle (...) de Cilleros (Cáceres), número (...), finca registral 7356, figura catastrada con el número (...) de dicha calle, con la referencia catastral 8427581PE8482N0001ZU». – De los antecedentes catastrales de la citada parcela catastral resulta que la misma estaba formada por parcelas catastrales de 27 y 52 metros cuadrados respectivamente. 2. Respecto de la constancia registral del exceso de cabida se ha pronunciado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, atendiendo a su naturaleza y alcance, mediante aquél expediente en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: «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 a la inscripción del exceso -o defecto- de cabida declarado. 3. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida. En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas». Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015). Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita. Hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas 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-. Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la

denegación de la inscripción sin más justificación. 4. En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Así sucede en el caso de este expediente en el que en la certificación ya se advirtieron las dudas de identidad que motivan este recurso. Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016). En el caso de este recurso el notario recurrente alega que la calificación ahora recurrida, emitida a la conclusión del expediente, se añadieron datos (como la fecha de los antecedentes catastrales consultados o el número de parcelas y su superficie) que no figuraban en la manifestación de las dudas de identidad al tiempo de expedir la certificación al comienzo del expediente. Sin embargo, tales alegaciones no pueden ser estimadas. Debe considerarse que el notario, a través de una simple consulta a la Sede Electrónica del Catastro, tiene acceso a dichos antecedentes catastrales a los que se refiere la certificación expedida, pudiendo fácilmente conocerlos a los efectos de poder practicar las diligencias oportunas dirigidas a resolver en el acta la cuestión planteada en la certificación. A pesar de ello, en el caso de este recurso, las dudas de identidad motivadas por alteraciones catastrales expresadas con toda claridad en la certificación no fueron siquiera referidas en ningún punto del acta, en cuya tramitación no se mencionan ni, en consecuencia, se realiza ninguna actuación relativa a dichas dudas. Al contrario, consta en el acta que «de dicha certificación no resulta obstáculo alguno para la continuidad en la tramitación del expediente». En cuanto a la alegación que señala la improcedencia de la práctica de la anotación preventiva, cabe indicar que, dado que este Centro Directivo ha reiterado la posibilidad de continuar el expediente pese a haberse señalado dudas de identidad en la certificación inicial (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 2017), ello posibilita igualmente la práctica de tal anotación a los efectos de dar publicidad registral a la pendencia del mismo. Únicamente en los supuestos en los que el registrador deniegue la expedición de la certificación por entender que no es posible la continuación del procedimiento (por ejemplo, cuando en el supuesto de inmatriculación exista la certeza de que la finca se encuentra inscrita), procederá asimismo la denegación de la práctica de la anotación. 5. Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan, esencialmente, en las alteraciones físicas que resultan de la consulta de antecedentes catastrales en la Sede Electrónica del Catastro, unido a una enorme desproporción de superficie, lo que estima, según se expone con detalle en la calificación, indicario de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar el folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria, todo ello proscrito por la legislación hipotecaria. Como ya ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, entre otras, en la Resolución de 1 de agosto de 2018, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de los expedientes de rectificación de superficie, y ello es objeto de calificación por el registrador. Esto no sucede en el caso de este expediente en el que la desproporción de superficie es tan notable que justifica la falta de identidad manifestada por el registrador de que exista correspondencia del recinto con la finca registral. No obstante, también se ha reiterado por este Centro Directivo que en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad expuestas por el registrador, con independencia de la magnitud de la diferencia de superficie (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 2017 o 22 de febrero de 2018). Sin embargo, ello no sucede en el caso que nos ocupa, ya que las evidencias puestas de manifiesto en la calificación no resultan desvirtuadas por lo actuado en el acta, en la que únicamente se realizan los trámites de notificación previstos en el artículo 203 en relación con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, sin que se añada prueba, averiguación o dato objetivo alguno. Así, en primer lugar, de la documentación presentada no resulta diligencia ni prueba alguna que acredite la existencia de errores en la medición originaria de la finca, dando lugar a una diferencia superficial desproporcionada, según se advierte en la certificación. En segundo lugar, como se ha indicado en el anterior fundamento, tampoco se hace referencia a los antecedentes catastrales de los que resulta la existencia de dos parcelas catastrales que se han agrupado, poniendo de manifiesto una alteración de la realidad física, sin que haya quedado acreditado que la diferencia de superficie ya estuviera incluida en la finca registral, descartando la adición de terreno colindante. Por último, como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resolución de 26 de junio de 2019), si bien la ausencia de oposición de los titulares de fincas colindantes excluye la indefensión o perjuicio a los mismos; ello no determina la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terreno no documentadas. En cuanto a las alegaciones del notario, cabe señalar que la relativa a la falta de concreción de las fincas colindantes que puedan verse afectadas no encaja en el supuesto que nos ocupa ya que la cuestión no es que se afecte o invada un colindante inscrito, sino que encubra una operación de agregación o agrupación de terreno colindante no inmatriculado. En cuanto al informe municipal, el mismo ya se tuvo a la vista al tiempo de expedir la certificación en la que se advierten las dudas, y si bien es el documento idóneo para acreditar el cambio de numeración de la calle o incluso la localización catastral de la finca, no puede acreditar la correspondencia de la representación gráfica con la finca registral. Por otra parte, no alteran las anteriores conclusiones las manifestaciones sobre las causas que pudieron originar la alteración catastral que se vierten en el escrito de recurso. En primer lugar, porque el objeto de recurso está limitado a la documentación que el registrador tuvo a la vista para emitir su calificación (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). Y, en segundo lugar, porque dichas manifestaciones no pasan de ser meras suposiciones o conjeturas que carecen de apoyo documental alguno. Por todo ello, en el caso de este recurso, las dudas manifestadas y debidamente fundamentadas en la certificación inicial y en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción, al no haber quedado desvirtuadas por lo actuado en la tramitación del expediente de rectificación de superficie. 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, 4 de

diciembre de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/21/pdfs/BOE-A-2020-875.pdf>

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

- R. 04-12-2019.- R.M. Madrid nº IV.- **SOCIEDAD LIMITADA: APORTACIONES: POSIBILIDAD DE APORTACIÓN DEL «KNOW HOW».** Se trata de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada a la que se aporta, entre otros bienes, el denominado «know how» (que se define prolijamente en la escritura). «El registrador se opone a la inscripción solicitada porque, a su juicio, tal como está descrita dicha aportación, parece que se trata de un trabajo o prestación de servicios», y el art. 58 LSC solo permite aportaciones de *bienes o derechos patrimoniales susceptibles de valoración económica*, y excluye *el trabajo o los servicios*. Pero dice la Dirección que «el objeto de aportación cuestionado en la calificación registral, aun cuando sea un bien inmaterial, tiene carácter patrimonial, es susceptible de valoración económica y de apropiación por lo que puede aportarse a la sociedad y es apto para producir una ganancia; además, es diferente de la mera obligación de hacer»; por lo estima el recurso. En materia de aportaciones la normativa se rige por la idea de protección a los acreedores, que han de encontrar en el patrimonio social un valor próximo al que indica la cifra del capital, y en bienes que puedan ser realizados; difícil será esta realización para el «know how», que, en la sentencia que cita por extenso la Dirección, S. 21.10.2005, se define como conjunto de conocimientos industriales, comerciales o de experiencia, cuya principal nota caracterizadora es el secreto; por más que en su definición en la escritura se diga que puede ser enajenado o negociado. En el caso concreto se trataba de una sociedad limitada, en la que los socios responden solidariamente de la realidad y valor de las aportaciones (art. 73 LSC); pero en una sociedad anónima, en la que las aportaciones están sujetas a informe pericial, difícilmente se podría conseguir un informe independiente positivo del «know how». R. 04.12.2019 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 21.01.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/21/pdfs/BOE-A-2020-873.pdf>

1.5 Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

- R. 04-12-2019.- R.M. Madrid nº IV.- **ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD: BIENES APORTABLES A LAS SOCIEDADES DE CAPITAL NO DINERARIOS. KNOW-HOW.**

Se solicita la inscripción de documento relativo a la constitución de una sociedad limitada en la que, entre otros bienes, se aporta el «Know-how» consistente en la información técnica necesaria para diseñar, fabricar, emplear, mantener o comercializar productos o sus elementos que permiten lograr el proyecto específico. Dicho saber se mantiene en secreto.

El Registrador califica negativamente por considerar que dicha aportación parece que se trata de un trabajo o prestación de servicios.

El recurrente interpone recurso contra la calificación negativa alegando que el objeto de aportación son conocimientos técnicos, secretos, identificables, de los que deriva un beneficio económico y que son imprescindibles para la actividad social.

REVOCA la Dirección General la calificación del registrador argumentando que para la constitución de una sociedad se pueden aportar bienes inmateriales siempre que tales bienes sean susceptibles de valoración económica, conforme al artículo 58.1 de la Ley de Sociedades de Capital. El objeto de aportación cuestionado en la calificación registral, aun cuando sea inmaterial, tiene carácter patrimonial, es susceptible de valoración económica y de apropiación por lo que puede aportarse a la sociedad y es apto para producir una ganancia. Además, es diferente de la mera obligación de hacer, por lo que no infringe la norma que impide que sean objeto de aportación el trabajo o los servicios (artículo 58.2 de la Ley de Sociedad de Capital).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/01/21/pdfs/BOE-A-2020-873.pdf>

3. No publicadas en el B.O.E

3.1. Auditores. *(Por José Ángel García Valdecasas Butrón)*

- RESOLUCIONES DE AUDITORES PUBLICADAS EN ABRIL, MAYO Y JUNIO DE 2019.

 [RR Auditores abril, mayo y junio 2019.pdf](#)

- RESOLUCIONES DE AUDITORES PUBLICADAS EN JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE DE 2019.

 [RR Auditores julio, agosto y septiembre 2019.pdf](#)

- RESOLUCIONES DE AUDITORES PUBLICADAS EN OCTUBRE DE 2019.

 [RR Auditores octubre 2019.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 4072/2019.- 19-12-2019. SALA DE LO CIVIL.- **NACIONALIDAD. PÉRDIDA.** La solicitud de renovación de pasaporte efectuada en un consulado español antes de expirar el plazo correspondiente desde la mayoría de edad del interesado, supone una declaración de voluntad de querer conservar la nacionalidad española.

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

- S.T.S 4188/2019.- 18-12-2019. SALA DE LO CIVIL.- **HIPOTECA. DIFERENCIA ENTRE CONTRATO DE PRÉSTAMO Y CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO. INTERPRETACIÓN:** los contratos son lo que son, con independencia del nombre que se le dé al negocio por las partes. A diferencia del préstamo, en la apertura de crédito no se entrega de una sola vez una cantidad de dinero, "sino que únicamente se facilita su disponibilidad conforme el cliente lo vaya necesitando; y que los intereses se aplican sólo sobre las cantidades efectivamente retiradas. Por ello, supone una forma evolucionada del préstamo, basada en el concepto económico de "saldo fluctuante". La consecuencia es que en el préstamo el importe queda fijado en el momento inicial, mientras que en la apertura de crédito fluctúa en función de las disposiciones efectivamente realizadas".

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

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

- S.T.S 4068/2019.- 19-12-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL. COTIZACIÓN. APREMIO.** No es procedente dictar la providencia de apremio antes de que haya transcurrido el plazo de pago en período voluntario de quince días a contar desde la notificación de la sentencia que declara el alzamiento de la suspensión cautelar.

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

- S.T.S 4137/2019.- 16-12-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **NOTARIOS. RESPONSABILIDAD CIVIL. REQUISITOS PARA SU EXIGENCIA. NORMAS QUE LA REGULAN.** Fe de conocimiento o de identidad de los comparecientes. Inobservancia de la diligencia debida por el notario. D.I.F. falsificado: "es el notario el titular de la fe pública y no el oficial de la notaría, por lo que deviene irrelevante que se hubiera presentado, con la documentación requerida para preparar la escritura de compraventa, el D.N.I. original falso y que fuera escaneado por los empleados del demandado", pues en el momento del otorgamiento de la escritura cuando el notario debe identificar a los comparecientes. La identificación debe hacerse no mediante una fotocopia, sino por el original o, en su caso, el notario debió acudir a los otros medios supletorios del art. 23 de la Ley del Notariado. La identificación exige comprobación con fotografía y firma, y no lo es el del documento del número de la Seguridad Social, que tampoco tiene fuerza normativa para ello. Falta de la diligencia debida por el notario autorizante.

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

- S.T.S 4142/2019.- 19-12-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **NOTARIOS. RESPONSABILIDAD CIVIL. NORMAS QUE LA REGULAN.** Requisitos que determinan su exigencia. Tal responsabilidad no se construye como responsabilidad objetiva, "que discurren al margen de la concurrencia del elemento subjetivo de la culpa en la génesis del daño". Fe de conocimiento o de identidad de los comparecientes: su trascendencia y diligencia exigible al respecto. Suplantación de personalidad. Identidad mediante D.N.I. falsificado: "juicio de identidad por medio de los originales de los D.N.I. de los comparecientes, con escrupulosa observancia de lo dispuesto en el art. 23 c) LN, sin que exista prueba alguna de que el documento falsificado constituyese una alteración burda fácilmente detectable por tercero y, por ende, por el notario". Ausencia de responsabilidad.

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

- S.T.S 2096/2019.- 13-6-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS. AMORTIZACIÓN DE UN VEHÍCULO COMPRADO TANTO PAR USO PERSONAL COMO PROFESIONAL.** Concepto de "elementos patrimoniales indivisibles": "son aquellos que, por sus características materiales, no son susceptibles de destinarse simultáneamente (sino alternativamente) a una actividad privada y a una económica". El automóvil tiene tal carácter, por lo que el mismo no es susceptible de "afectación parcial": la "afectación parcial" prevista en la Ley de dicho impuesto solo es posible cuando el bien es divisible. "de manera que se pueda entender afecto de forma exclusiva la parte del mismo que realmente se utilice en la actividad de que se trate". La afectación alternativa, sin embargo, se predica respecto de aquellos elementos patrimoniales divisibles, afectos totalmente "-desde una perspectiva exclusivamente material- al desarrollo de la actividad económica del contribuyente". *Salvo que se demuestre la afectación exclusiva a la actividad no es posible la deducción como gasto de su adquisición ni de su mantenimiento, ajustándose a la Ley el art. 22.4 del RIRPF. Tratamiento diferente en las normas reguladoras del IVA y del Impuesto sobre Sociedades. Salvo que se demuestre la afectación exclusiva a la actividad no es posible la deducción como gasto de su adquisición ni de su mantenimiento, refrendando la legalidad del art. 22.4 del RIRPF que establece una mera presunción «iuris tantum».*

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

3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

- S.J.P.I- LEÓN N° 9.- 3-12-2019.- **LEGITIMACIÓN PASIVA EN LOS JUICIOS VERBALES DIRECTOS CONTRA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL:** Corresponde al Registrador/a que calificó, y no a la Administración General del Estado.



[Sentencia Juzgado León 3-12-2019.pdf](#)

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. C-453/18 y C-494/18.- 19-12-2019.- Sentencia del TJUE el caso Bondora (C-453/18 y C-494/18) de 19 diciembre de 2019

«Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia civil — Proceso monitorio europeo — Reglamento (CE) n.º 1896/2006 — Aportación de documentación complementaria que acredite la deuda — Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores — Directiva 93/13/CEE — Control por parte del órgano jurisdiccional ante el que se ha presentado una petición de requerimiento europeo de pago»

Se declara que el Reglamento n.º 1896/2006 y la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido que permitan al órgano jurisdiccional controlar de oficio el carácter eventualmente abusivo de las cláusulas de un contrato de préstamo en un requerimiento europeo de pago.

En el asunto C-453/18, Bondora celebró en España un contrato de préstamo con un consumidor, el Sr. V. C., por la cantidad de 755,27 euros. El 21 de marzo de 2018, esta sociedad presentó ante el juzgado remitente una petición de requerimiento europeo de pago contra el Sr. V. C. El juzgado remitente requirió a Bondora para que aportara documentación acreditativa de la deuda, correspondiente a los medios de prueba del campo 10 del formulario A, a saber, el contrato de préstamo y la determinación del importe de la deuda, con el fin de poder apreciar el eventual carácter abusivo de las cláusulas de dicho contrato. Bondora se negó a presentar esa documentación aduciendo, por un lado, que, según la disposición final vigésima tercera, apartado 2, de la LEC, en el caso de una petición de requerimiento europeo de pago, no es necesario aportar documentación acreditativa de la deuda y, por otro lado, que los artículos 8 y 12 del Reglamento n.º 1896/2006 no hacen referencia alguna a la presentación de documentación para la expedición de un requerimiento europeo de pago. En el asunto C-494/18, muy similar al anterior, Bondora también se niega a facilitar esta información, tras la celebración de otro contrato de préstamo.

En base a las cuestiones prejudiciales planteadas por el tribunal español que remite el asunto, procede preguntarse si el Reglamento n.º 1896/2006 permite al órgano jurisdiccional ante el que se haya presentado una petición de requerimiento europeo de pago pedir al acreedor información complementaria sobre las cláusulas para acreditar la deuda, a efectos de examinar de oficio el carácter eventualmente abusivo de las cláusulas del contrato, con arreglo a las exigencias derivadas de los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13.

El TJUE concluye que, en virtud de los artículos 7, apartado 1, y 9, apartado 1, del Reglamento n.º 1896/2006, el órgano jurisdiccional ante el que se haya presentado una petición de requerimiento europeo de pago debe poder pedir al acreedor información complementaria relativa a las cláusulas que este invoca para acreditar la deuda. También que el hecho de que un órgano jurisdiccional nacional requiera al demandante que aporte el contenido del documento o de los documentos en los que basa su petición se integra simplemente en la materia probatoria del proceso, ya que ese requerimiento tiene por único objeto determinar si la petición es fundada, de modo que no vulnera el principio dispositivo.

Por consiguiente, el Reglamento n.º 1896/2006 y la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que permiten que un «órgano jurisdiccional», según la definición de dicho Reglamento, que conoce de un proceso monitorio europeo pida al acreedor información complementaria relativa a las cláusulas contractuales que este invoca para acreditar la deuda de que se trate, con el fin de controlar de oficio el carácter eventualmente abusivo de esas cláusulas, y de que, en consecuencia, se oponen a una normativa nacional que declara inadmisibles la documentación complementaria aportada a tal efecto.

Texto íntegro de la sentencia

- S.T.J.U.E. C-493/18.- 04-12-2019.- Sentencia del TJUE (Sala Novena) asunto C-493/18 de 4 diciembre de 2019

Petición de decisión prejudicial planteada por la Cour de cassation — Francia — UB/VA, Tiger SCI, WZ, en su condición de administrador concursal de UB, Banque patrimoine et immobilier SA [Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia civil — Procedimientos de insolvencia — Reglamento (CE) n.º 1346/2000 — Artículo 3, apartado 1 — Acciones que se derivan directamente del procedimiento de insolvencia y que guardan estrecha relación con él — Venta de un bien inmueble y constitución de hipoteca — Acción ejercitada por el administrador concursal para que se declare la ineficacia de tales actos frente a los acreedores — Artículo 25, apartado 1 — Competencia exclusiva de los tribunales del Estado miembro de apertura del procedimiento de insolvencia.

En el fallo se establece:

1) El artículo 3, apartado 1, del Reglamento (CE) n.º 1346/2000 del Consejo, de 29 de mayo de 2000, sobre procedimientos de insolvencia, debe interpretarse en el sentido de que una acción ejercitada por el administrador concursal designado por un tribunal del Estado miembro en cuyo territorio se ha abierto el procedimiento de insolvencia, que tiene por objeto que se declaren ineficaces frente al conjunto de los acreedores la venta de un bien inmueble sito en otro Estado miembro y la hipoteca constituida sobre el bien inmueble, es competencia exclusiva de los tribunales del primer Estado miembro.

2) El artículo 25, apartado 1, del Reglamento n.º 1346/2000 debe interpretarse en el sentido de que una resolución por la que un tribunal del Estado miembro de apertura de un procedimiento de insolvencia autoriza al administrador concursal a ejercitar una acción en otro Estado miembro, aunque conocer de tal acción sea competencia exclusiva de aquel tribunal, no puede tener como efecto atribuir competencia internacional a los tribunales de ese otro Estado miembro.

Texto íntegro de la sentencia

- S.T.J.U.E. C-641/18.- 14-01-2020.- Conclusiones del Abogado General **S MACIEJ SZPUNAR**, 14 de enero de 2020, en el asunto C-641/18 (Rina):

Petición de decisión prejudicial planteada por el Tribunale di Genova (Tribunal de Génova, Italia) (partimiento

prejudicial — Competencia judicial, reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil — Ámbito de aplicación material del Reglamento (CE) n.º 44/2001 — Inmunidad de jurisdicción — Actividades de las sociedades de clasificación y de certificación de buques.

El Abogado General propone al Tribunal que conteste la cuestión planteada en el siguiente sentido:

"El artículo 1, apartado 1, del Reglamento (CE) n.º 44/2001 del Consejo, de 22 de diciembre de 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, debe interpretarse en el sentido de que en el concepto de "materia civil y mercantil", con arreglo a esta disposición, está comprendida una acción para la reparación de daños dirigida contra organizaciones de Derecho privado en relación con las actividades de clasificación y de certificación desarrolladas por dichas organizaciones en calidad de delegadas de un Estado tercero, por cuenta del mismo y en su interés.

El principio de Derecho internacional consuetudinario sobre la inmunidad de jurisdicción de los Estados no se opone a la aplicación del Reglamento n.º 44/2001 en un litigio relativo a dicha acción."

Texto íntegro de las conclusiones del Abogado General

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

1.- INSTITUCIONAL:

- Croacia asume su primera presidencia del Consejo de la Unión Europea.
- Futura asociación UE - Reino Unido: la Comisión Europea da el primer paso para iniciar negociaciones.

2.- JUSTICIA:

- Informe sobre formación judicial europea 2019.

3.- COMERCIO:

- La Comisión Europea aumenta la protección de la propiedad intelectual europea en los mercados mundiales.



Participación enero 2020.pdf

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

REVISTAS



Anuario de Derecho Civil julio-septiembre 2019.pdf



Anuario de Derecho Civil octubre-noviembre 2019.pdf



Revista de Derecho Privado noviembre-diciembre 2019.pdf



Revista de Derecho Privado septiembre-octubre 2019.pdf



Revista de Derecho Urbanístico y medio ambiente noviembre 2019.pdf



Revista de Derecho Urbanístico y medio ambiente septiembre-octubre 2019.pdf



Revista Española de Derecho Administrativo - Crónicas de Jurisprudencia.pdf



Revista Española de Derecho Administrativo julio-septiembre 2019.pdf



Revista Española de Derecho Administrativo octubre-diciembre.pdf



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Servicio de Estudios Registrales de Madrid, coordinado por Irene Montolio Juárez y con la colaboración de Marta Cavero Gómez, Sonia Morato González, Ana Solchaga López de Silanes, Ángel Gutiérrez García y Carlos Ballugera Gómez, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Madrid.*

1.- CONCURSO DE ACREEDORES. MEDIADOR CONCURSAL EN PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE PAGOS INSTADO POR PERSONA FÍSICA.

Se presenta acta de designación de mediador concursal en un procedimiento extrajudicial de pagos instado por una persona física, de profesión cerrajero, a efectos de llegar a un acuerdo con sus acreedores, con la diligencia de aceptación del mediador nombrado. En el inventario que consta en el acta los deudores son titulares registrales de una vivienda.

Conforme al último punto del art. 233.3 Ley concursal “Una vez que el mediador concursal acepte el cargo, el registrador mercantil, el notario o la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación dará cuenta del hecho por certificación o copia remitidas a los registros públicos de bienes competentes para su constancia por anotación preventiva en la correspondiente hoja registral, así como al Registro Civil y a los demás registros públicos que corresponda, comunicará de oficio la apertura de negociaciones al juez competente para la declaración de concurso y ordenará su publicación en el «Registro Público Concursal»”.

Procede entonces hacer una anotación preventiva en la hoja de la vivienda con expresión de los efectos de la apertura del procedimiento de acuerdo extrajudicial de pagos a que se refiere el art. 235 Ley concursal, a saber,

- (1) el deudor se abstendrá de realizar cualquier acto de administración y disposición que exceda los actos u operaciones propias del giro o tráfico de su actividad;
- (2) los acreedores no podrán continuar ejecución judicial o extrajudicial alguna sobre la vivienda de los deudores mientras se negocia el acuerdo extrajudicial hasta un plazo máximo de tres meses;
- (3) no podrán anotarse respecto de los bienes del deudor instante embargos o secuestros posteriores a la presentación de la solicitud del nombramiento de mediador concursal, salvo los que pudieran corresponder en el curso de procedimientos seguidos por los acreedores de derecho público;

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

(4) durante el plazo de negociación del acuerdo extrajudicial de pagos y respecto a los créditos que pudieran verse afectados por el mismo, se suspenderá el devengo de intereses;

y (5) el deudor que se encontrase negociando un acuerdo extrajudicial no podrá ser declarado en concurso, en tanto no transcurra el plazo previsto en el artículo 5 bis.5 (tres meses).

2.- INCAPACIDAD. PUBLICIDAD FORMAL. SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y LIMITACIONES Y FACULTADES DEL TITULAR REGISTRAL, SIENDO UNO DE ELLOS INCAPACITADO.

Piden una certificación de dominio de una finca de la que uno de los titulares es una persona incapacitada judicialmente. En concreto solicitan "certificación de dominio donde conste las limitaciones y facultades dispositivas de doña... para procedimiento judicial".

Lo único que resulta de la inscripción -una herencia- es que dicha señora está incapacitada constando la fecha de la sentencia de incapacitación y el Juzgado que la dictó, el auto de nombramiento del defensor judicial que se nombró para representarla en la partición de la herencia y el auto por el que se aprobó la partición. ¿Se puede incluir en la certificación que dicha titular está incapacitada y la fecha de la sentencia de incapacitación?

La mayoría de los asistentes entendieron que sí se podían incluir los datos anteriormente referidos, salvo la causa de la incapacidad de la titular registral, por cuanto se considera un dato sensible a los efectos de la Ley de Protección de Datos. Igualmente se señaló la conveniencia de que se indique por cuenta de quién actúa el abogado que lo solicita.

3.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE INCOHACIÓN DE EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA CONTRA EL TITULAR DE SOLA UNA CUOTA DE FINCA. ¿CABE DICHA NOTACIÓN SIN CITAR A LOS DEMÁS COMUNEROS O SIN QUE HAYAN SIDO PARTE EN EL PROCEDIMIENTO?.

Una finca tiene muchos titulares dominicales inscritos con cuotas distintas. La situación fáctica más probable es que cada uno disfrute en exclusiva de un trozo de terreno dentro de la total finca. La finca se incluyó en el catálogo de urbanizaciones ilegales consecuencia de la Ley de Disciplina Urbanística de 1984. Dicha inclusión no ha tenido reflejo registral.

Contra uno de los titulares que tiene menos del uno por ciento de la finca se ha incoado expediente de disciplina urbanística y ahora se ha presentado en el registro el mandamiento para la anotación preventiva.

¿Puede tomarse anotación preventiva si no han sido citados los demás? O ¿se requiere que hayan sido parte en el procedimiento? O ¿no hay inconveniente en inscribir?

El registrador consultante ve como inconveniente que si se trata de un proindiviso y la parcelación de hecho es ilegal el comunero no es dueño de unos metros sino de una parte del todo. Esto es predicable de sus condueños por lo que la infracción urbanística no puede concretarse en la cuota porque esa cuota no da derecho a metros privativos. El que el autor de la infracción haya sido el perseguido en el procedimiento que motiva la solicitud de anotación tampoco cambia nada.

Hay que tener en cuenta los arts. 57.2 y 59 del RD 1093/1997 de 4 de julio. En tanto que unos, entienden que ello va contra los principios esenciales del derecho hipotecario pues no hay una porción físicamente atribuida al titular denunciado, otros asistentes, sin embargo, entienden que es importante saber cuál es el objeto del expediente administrativo. Siendo éste la ilegalidad en la construcción que no en una parcelación, se entiende anotable la anotación preventiva por infracción urbanística a los efectos de publicidad respecto de terceros, y todo ello, sin necesidad de notificar a los cotitulares pues hay un reconocimiento oficial (el citado catálogo) de que no estamos ante un proindiviso.

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

4.- PUBLICIDAD FORMAL. SOLICITUD HECHA POR UN PERIODISTA. PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

El consultante ha recibido solicitudes de nota de FLOTI en las que aparece como solicitante «El País S.L.», y el interés alegado es la investigación jurídico-económica.

¿Puedo denegar por entender que un periódico no puede tener otro interés que el de investigación periodística, por mucho que alegue interés jurídico económico? El «investigado» es un político.

El tema le preocupa porque por otra parte está llamando un periodista preguntando si puede pedir certificación de una finca en la que conste el precio y ya le ha dicho que no se la va a dar, que no tiene interés legítimo.

En cuanto a la certificación se negó la expedición de la certificación con el señalamiento del precio por ser un dato protegido por la ley.

Es un conflicto entre el derecho a la información y la ley de protección de datos. La DGRN dice, como criterio general, que la información debe responder a los fines del Registro como institución. Si se trata de información relativa a personas jurídicas no hay problema, no hay derecho a la intimidad que proteger. Pero si se trata de personas físicas hay que delimitar. Debe distinguirse entre particulares y personajes públicos.

En este último caso el derecho a la información tiene prevalencia pero en todo caso deben eliminarse los datos sensibles. Se puede dar la nota pero omitiendo en cuanto al titular el estado civil y el domicilio y en cuanto al bien, la situación concreta de la finca y el precio, pero sí pueden darse los metros cuadrados y número de plantas de la casa y las cargas. Sobre el tema ver RRDGRN de 14/09/2012, 24/01/2013, y 30/05/2014.

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



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Servicio de Estudios Registrales de Madrid, coordinado por Irene Montolio Juárez y con la colaboración de Marta Cavero Gómez y Carlos Ballugera Gómez, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Madrid.*

1.- HIPOTECA SINDICADA POR TRAMOS. VENCIMIENTOS DIFERENTES. RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. EJECUCIÓN. - Me presentan una hipoteca sindicada de varios acreedores y no todos son entidades de crédito. Esos acreedores han prestado dinero que ya se ha entregado, y ahora hacen la hipoteca. Se trata de una hipoteca ordinaria. El préstamo es de 150 millones de euros y la responsabilidad de la finca se pacta por 20 millones de euros.

La dividen en dos tramos y en cada tramo no sólo hay condiciones diferentes de plazo de amortización y financieras, sino que los acreedores son distintos. El tramo A vence en varios plazos finalizando el 6 de noviembre de 2020, y el B vence en un único plazo el 6 de noviembre de 2021. En la responsabilidad hipotecaria se dice que la finca responde de los 20 millones de euros, pero no se distribuye la responsabilidad entre los tramos... ¿Es necesaria tal distribución de la responsabilidad cuando las condiciones financieras y los sujetos son distintos en cada tramo?

En nuestro derecho las hipotecas por tramos están permitidas cuando existen vínculos que determinan que el crédito es único, pero al existir sujetos distintos en cada tramo me hace dudar. Por otro lado sujetos inicialmente iguales en cada tramo pueden ser distintos con cesiones de crédito posteriores. En definitiva, ¿es posible una sola hipoteca para garantizar una única deuda dividida en tramos con condiciones y sujetos distintos para cada tramo?

Además pactan que el Agente llevará una cuenta con efectos contables y que en caso de ejecución la certificación que emita será suficiente para acreditar lo que se deba. Yo creo que la extensión de este modo contable de determinar el débito a hipotecas que no son en garantía de cuenta corriente está permitida si ambos lo acuerdan. Me gustaría saber vuestra opinión, porque los acreedores no quieren hacer dos hipotecas.

Para la mayoría de los asistentes es suficiente con que se determine la cuota que tiene cada acreedor en la total obligación del préstamo de 150 millones, aunque haya distintos vencimientos de la misma.

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

Es así porque a la hora de ejecutar existirá una única obligación total en la que cada acreedor tendrá su parte, sin que quepa la ejecución individual puesto que se trata de un único préstamo.

Debe pactarse el vencimiento total anticipado por el impago de cualquiera de las obligaciones y cuotas. Lo que no puede pretenderse es que se ejecute uno de los tramos sin los otros. Para ello, sería preciso distribuir la responsabilidad.

Respecto de la determinación de la cantidad adeudada a través del sistema de cuenta con efectos contables no se ven problemas.

2.- BIENES PRIVATIVO POR CONFESIÓN.-VENTA POSTERIOR DE UN BIEN INSCRITO DE ESA MANERA. MODO DE ACREDITAR QUE EL CÓNYUGE CONFESANTE ESTÁ VIVO.

Se vende una finca inscrita en el Registro con carácter privativo por confesión del marido, con arreglo al art. 95.4 RH. En la escritura de venta comparece la titular registral, casada, sin poner el nombre del marido confesante.

Mi duda es cómo acreditar que el confesante está vivo, pues el marido actual puede ser otra persona y según art. 95.4 RH, para los actos dispositivos realizados después del fallecimiento del cónyuge confesante, se necesitará el consentimiento de los herederos forzosos del mismo.

Los asistentes creen que o bien se indica el nombre del marido en la escritura y éste es el confesante o bien se aporta una fe de vida del Registro civil.

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



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

1.- HERENCIA. COMISARIO FORAL. DISTRIBUCIÓN DESIGUAL EN LA PARTICIÓN HABIENDO UN HIJO MENOR DE EDAD. CONFLICTO DE INTERESES.

Fallece una persona con cónyuge nombrado comisario y con un hijo menor. Existiendo distribución desigual de bienes, ¿hay conflicto de intereses y debe nombrarse un defensor judicial? o atendiendo a las amplias facultades del comisario, ¿ha de entenderse facultado para ello?

Existiendo un único hijo, en caso de distribución desigual de los bienes, al igual que ocurre en derecho común, existe un conflicto de intereses entre el comisario foral y su hijo menor al que representa en virtud de la patria potestad. A pesar de las amplias facultades del Comisario Foral la existencia del referido conflicto deriva de la valoración de los bienes que son distribuidos de manera desigual entre el viudo y el descendiente, y que puede realizarse en perjuicio de este último. Por ello será preciso que en tal caso se nombre un defensor judicial conforme al artículo 299 del Código Civil que ampare y represente los intereses del menor.

Otra cuestión distinta es que existiendo dos hijos, aunque alguno sea menor, en caso de que se nombre herederos de manera desigual a ellos, o incluso a uno apartando al otro, ello sí debe considerarse que entra dentro de sus facultades como tal comisario foral. Por tanto en este último caso no parecería necesario el nombramiento de defensor judicial.

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

2.- PROPIEDAD HORIZONTAL. ESTATUTOS en los que el promotor se reserva la modificación de descripción de las fincas incluidas las cuotas, encontrándose presentadas al Diario las ventas de aquellas. PODER. JUICIO en virtud del cual el notario autorizante considera suficiente las facultades para tal modificación.

Suspendida la inscripción de cláusula estatutaria en la que el promotor se reserva la modificación de descripción de las fincas incluidas las cuotas (ahora presentadas las ventas en Diario) se rectifican las cuotas alegando como facultades dicho artículo estatutario respecto de lo cual el Notario da juicio de suficiencia. ¿Resulta este extremo calificable?

Es criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado, reflejado, entre otras, en [resolución de 19 de septiembre de 1994](#), que no es legal, en términos generales, la reserva de facultades en favor del constructor y enajenante de los pisos y locales en régimen de Propiedad Horizontal, a fin de que él solo en el futuro pueda por sí decidir lo que ha de ser competencia de la Junta de Propietarios. Por tanto no es posible llevar a cabo la rectificación de las cuotas por el promotor por sí solo, una vez enajenados elementos privativos, alegando dicha reserva.

Así, conforme al tradicional criterio mantenido por la Dirección General, la última en [resolución de 29 de mayo de 2019](#), para la inscripción de la referida modificación de cuotas deberá acreditarse el consentimiento de los propietarios actuales.

3.- LEY DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS. EMPLEADO DE LA ENTIDAD PRESTAMISTA. CLÁUSULA QUE EXCLUYE EN TAL SUPUESTO LA APLICACIÓN DE LA LEY.

Se plantea consulta por parte de una gestoría en torno a la redacción de una cláusula en orden a excluir la aplicación de la Ley de Crédito Inmobiliario por tratarse de empleado del prestamista.

Se trata de la cláusula que motivó recientemente el envío de la respuesta a la consulta, en la cual se manifestó la procedencia de que se identifique el convenio colectivo.

Como precisión o aclaración a la misma, resulta de interés señalar que parece ser que se quieren incorporar a los préstamos de Laboral Kutxa. En relación con esta entidad, se señala que es costumbre de la misma conceder condiciones favorables a todos los miembros de algunas de las cooperativas que pertenecen al amplio conglomerado de cooperativas del grupo Mondragón.

Por ello hay que tener en cuenta, que la excepción, como tal, ha de ser objeto de interpretación estricta, de tal forma que ajustándonos al texto de la norma se precisa que sean empleador y empleado. No resultaría por tanto admisible en ningún caso que Laboral Kutxa pretenda excluir las normas de la ley de crédito inmobiliario dadas las condiciones supuestamente beneficiosas a miembros de otras cooperativas, como por ejemplo Eroski.

Ver, al respecto, [Instrucción DGRN 20 de diciembre de 2010 \(respuesta 5ª\)](#).

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

4.- RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE. NOTIFICACIONES A COLINDANTES EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 DE LA LEY HIPOTECARIA.

Se plantea cuál es el medio en que han de efectuarse las notificaciones a colindantes en el expediente regulado en el [artículo 201 de la Ley Hipotecaria](#), con las especialidades del [203](#) en caso de pretenderse una rectificación de superficie. Es decir si tiene que ser personal del Notario o basta con una notificación por correo con acuse de recibo.

Del Reglamento Notarial resulta que su [artículo 202](#) regula lo que propiamente se puede conocer como notificación notarial. El artículo anterior, [el 201](#) admite, por su parte la notificación por correo por acuse de recibo.

Atendiendo a García García la ausencia de una previsión específica sobre la forma de hacer las notificaciones en el artículo regulador del expediente ha de interpretarse como una remisión a las normas generales. Ello quiere decir que habrán de intentarse dos notificaciones personales y en caso de resultar infructuosas por edicto en BOE. La forma de efectuar las notificaciones será la prevista en el [artículo 202 del Reglamento Notarial](#), sin perjuicio del artículo 201.

En cuanto cuál de ellos es válido, la Dirección General ya aludió al problema en la [resolución de 16 de diciembre de 2013](#). Así reconoce que la notificación por correo postal con acuse de recibo ha de entenderse como válida, pero solamente la efectuada con las prevenciones del artículo 202 del Reglamento Notarial permite tener certeza del efectivo conocimiento por parte del notificado. De ello parece deducirse que puede entenderse como válida la notificación efectuada por correo certificado con acuse de recibo, pero, en caso de resultar infructuosa, antes de proceder a la notificación por edictos en el Boletín Oficial del Estado, ha de intentarse una notificación con sujeción a las normas del artículo 202 del Reglamento Notarial.

5.- PROPIEDAD HORIZONTAL. SUBCOMUNIDADES DE PORTALES QUE NO CONSTAN INSCRITAS. ININSCRIBIBILIDAD DE ACUERDOS POR PARTE DE LAS MISMAS no constando, además las cuotas de los elementos de las pretendidas comunidades.

Tratándose de un edificio conformado por tres portales constituido como una sola propiedad horizontal se presenta escritura en la que en orden a suprimir las barreras arquitectónicas existentes y que las mismas sean costeadas únicamente por los propietarios de los respectivos portales se faculta a las subcomunidades de los portales para adoptar el acuerdo por mayoría.

Aceptando la doctrina tradicional de la Dirección General de la posibilidad de constitución ulterior de múltiples subcomunidades, se plantea que se alude a unas subcomunidades que no existen en el folio registral. Además, íntimamente unido a ello, y como obstáculo principal, no se reflejan las cuotas de los distintos elementos de las pretendidas subcomunidades, las cuales resultan absolutamente indispensables en orden a computar las mayorías necesarias en esos futuros acuerdos a que se alude. Esta ausencia determina que el acuerdo adolezca del defecto de no cohonestarse con las necesidades derivadas del principio de determinación registral.

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

III. RESOLUCIONES DE AUDITORES PUBLICADAS EN ABRIL, MAYO Y JUNIO DE 2019.

Fue a partir de 1990, cuando en los Registro Mercantiles nos encontramos con una nueva competencia, la de nombrar auditores a instancia de la minoría, que ha originado anualmente multitud de recursos contra nuestras decisiones. Dado el tiempo transcurrido desde dicha fecha, más de 15 años, la doctrina de nuestro Centro Directivo sobre las cuestiones que plantean dichos expedientes se puede decir que ya se ha consolidado y que prácticamente ha tratado la totalidad de los problemas que los mismos suelen suscitar.

Por ello, a partir de esta entrega de comentarios a las resoluciones de auditores, nos limitaremos a aquellas que suponen pueden suponer una novedad en las materias tratadas. Junto a ellas también traeremos a colación las que, aunque reiteren una doctrina de la propia D.G., esa doctrina por su lejanía en el tiempo merece la pena ser recordada.

Sobre estas bases las resoluciones de dichas características del mes de abril, mayo y junio son las siguientes:

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. DERECHO DE SEPARACIÓN. PREJUDICIALIDAD CIVIL.

Expediente 1/2019 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 29 de marzo de 2019.

Palabras clave: experto, juicio pendiente, derecho separación.

Hechos: Se solicita por un socio el nombramiento de un **experto** por no reparto de dividendos conforme al art. 348 bis de la LSC.

La sociedad se opone, entre otras razones de escasa consistencia, por **falta de legitimación** de la solicitante la cual carece de legitimación pues existe un procedimiento judicial declarativo ordinario ante el Juzgado. Se acompaña un ejemplar de la demanda de otros socios contra la solicitante en petición de que se declare que los actores y demandada tenían intención de realizar una compraventa sobre las participaciones y que se condene a la demandada a otorgar escritura de compraventa de las participaciones sociales por el precio ya determinado. Se acompaña escrito de remisión por la procuradora a la oficina de registro del juzgado.

El registrador acuerda **suspender** la tramitación del procedimiento por existencia de litispendencia acreditada.

El socio recurre alegando la no existencia de compraventa de participaciones, así como que no he recibido notificación del juzgado sobre la demanda interpuesta.

Resolución: La DG **confirma** la decisión del registrador.

Doctrina: La DG recuerda su reiterada doctrina de que “el registrador debe suspender el ejercicio de su competencia si se le acredita debidamente que la cuestión que constituye el objeto del expediente está siendo objeto de conocimiento por los Tribunales de Justicia”. Ello se deriva igualmente de la nueva Ley 15/2015, de 2 julio, de Jurisdicción Voluntaria que en su artículo 6.3, dispone la suspensión del expediente “*cuando se acredite la existencia de un proceso jurisdiccional contencioso cuya resolución pudiese afectarle, debiendo tramitarse el incidente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*”.

Comentario: Se trata de una resolución recordatoria de una doctrina ya claramente establecida por nuestro CD en materia de auditores y que ahora aplica al nombramiento de experto.

Pero para que se acuerde la suspensión es necesario de forma inexcusable que se acredite debidamente la **existencia del litigio** y que su resolución puede afectar al objeto del expediente, no siendo suficientes las meras afirmaciones de una de las partes sobre ello.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. DERECHO DE SEPARACIÓN. DISPARIDAD EN CUANTO AL RESULTADO DEL EJERCICIO. JUNTA RECTIFICATORIA.

Expediente 6/2019 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 15 de abril de 2019.

Palabras clave: experto, doble junta,

Hechos: Se solicita por un socio el nombramiento de **experto** como consecuencia del ejercicio del derecho de separación por no reparto de dividendos.

En la junta se toma el acuerdo de distribuir como dividendo un tercio de los obtenidos. Todos votan a favor si bien el socio ahora solicitante, **manifiesta** que el reparto no respeta el mínimo legal y que se reservan las acciones del artículo 348 bis de la LSC.

El problema está en que la cantidad a distribuir resulta de los **beneficios obtenidos deducidos los impuestos** con lo que no está de acuerdo el socio que ejercita su derecho de separación, el cual acompaña informe de un técnico economista en dicho sentido.

Con **posterioridad** los administradores comunican al socio que ha existido un error en la aplicación del resultado aprobada, aumentando la base de reparto. El socio devuelve la cantidad recibida por ello y añade que “de conformidad con la doctrina del Tribunal Supremo el acuerdo posterior no perjudica derechos ya adquiridos”.

La sociedad se opone y alega que se trata de un **ejercicio abusivo** por parte del socio de su derecho, que como resulta de la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, que el propio socio señala, “el cómputo se hace después de impuestos” y que pese a ello “se amplió la cuantía

del tercio a pagar por dividendo tomando como base” una cantidad que es el tercio del **resultado bruto** de explotación “sin tener en cuenta ni los gastos financieros ni los impuestos”.

El registrador **desestima la solicitud** haciendo constar que de las cuentas depositadas en el registro resulta que en junta universal se destinó a dividendo un tercio de los beneficios brutos.

El socio **recurre en alzada** poniendo de manifiesto que de las cuentas depositadas “resulta la comisión de distintas figuras delictivas”, que esa junta universal no fue tal, que hay contradicciones patentes en los documentos depositados pues la memoria no concuerda con lo que se dice se destinó a dividendo, por lo que solicita que el “registrador mercantil, se abstenga de resolver en tanto no se clarifique la licitud de la junta y el verdadero reparto, así como que se revise de oficio el depósito de las cuentas del mentado ejercicio”.

Resolución: La DG **desestima** el recurso.

Doctrina: La DG recuerda cuál es el objeto de este expediente, que es el nombramiento de un experto si se dan los requisitos exigidos por la LSC para ello y lo limitado de los medios de conocimiento que tanto el registrador como la DG tienen para resolverlo.

Por ello la DG no puede resolver “cuestiones que por su naturaleza compete conocer a los Tribunales de Justicia en cuyo ámbito, por el procedimiento correspondiente y de acuerdo a las normas que sean de aplicación, deben ser planteadas (artículo 117 de la constitución Española en relación a los artículos 2 y 9.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial y resoluciones de este Centro en sede de designación de auditores de 17 de septiembre y 4 de noviembre de 2009 y 22 de octubre de 2010, entre otras)”.

Para la DG la base de reparto correcta es **la primera** que se tuvo en cuenta en la junta y por ello concluye que lo repartido como dividendo, tanto en junta, como posteriormente, es igual o superior al tercio de beneficios de que habla el artículo 348 bis de la LSC.

Finalmente trata el CD las dos alegaciones esenciales del recurrente. La primera relativa a la existencia de evidentes delitos penales la desestima pues no se le prueba la interposición de querrela alguna no bastando a estos efectos con la manifestación del recurrente y en cuanto a la rectificación de oficio del depósito de cuentas declara que para ello el recurrente tiene abierta la puerta de instar la rectificación del registro inexacto por los procedimientos hábiles para ello, aunque reconoce que “del contenido de las cuentas anuales depositadas resulta una cifra de reparto de dividendo distinta a la que resulta del contenido del acta notarial que documenta la junta general”.

También entra en el tema nuclear de discusión y que es el relativo a si la base de reparto deben ser los beneficios brutos o los beneficios después de impuestos. Dice que la afirmación del recurrente sobre que la base de reparto deben ser los beneficios brutos “es insostenible pues implicaría la posibilidad de que existiese derecho de separación aun cuando no existiera beneficio

para repartir en el supuesto de que como consecuencia del pago de impuestos el resultado del ejercicio resultase negativo”. Los **impuestos disminuyen los beneficios** (vide sentencia 81/2015 de 26 marzo, de la Audiencia Provincial de Barcelona), según resulta de “las normas de contabilidad en virtud de las que se elaboran los modelos para la presentación a depósito de las cuentas anuales”.

Comentario: El expediente sobre el que versa esta resolución de la DG es uno de esos expedientes que se pueden considerar “envenenados” y en los cuales se ponen de manifiesto maniobras no del todo correctas, pero que no pueden ser apreciadas por el registrador en la resolución del expediente.

Parece claro que la rectificación que de los dividendos a repartir se hace con posterioridad a la junta, responde a un deseo de evitar el ejercicio del derecho de separación. Pero lo paradójico del caso es que **no hubiera sido necesario** realizarlo pues la DG confirma que la base del reparto deben ser los beneficios brutos menos impuestos. También parece evidente que el socio con poco esfuerzo podrá conseguir la nulidad de la junta universal de la que se certifica para depositar las cuentas, pero ello no le va a suponer un renacer de su derecho de separación pues las primitivas cuentas aprobadas en junta bajo fe notarial fueron correctas en cuanto al reparto de beneficios, resultando totalmente innecesaria la rectificación posterior.

NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. DESIGNACIONES SUCESIVAS NO ACEPTADAS. CIERRE DEL EXPEDIENTE.

Expediente 15/2019 sobre nombramiento de auditor.

Resolución de 10 de mayo de 2019.

Palabras clave: auditor, designaciones sucesivas, no aceptación, cierre expediente.

Hechos: Los hechos de esta resolución son muy simples.

Solicitado auditor de conformidad con el art. 265.2 de la LSC, el registrador resuelve que **procede** el nombramiento.

La sociedad no se opone, pero manifiesta que su precaria situación económica le impide el pago del auditor y que considera de “aplicación el 40 del Código de Comercio por lo que solicita que se le informe si por parte de la solicitante se ha hecho a oportuna provisión de fondos y, en caso contrario, para que se le requiera al efecto”.

La registradora **desestima** la oposición considerando inaplicable el art. 40 del Ccom.

A continuación, realiza **11 nombramientos sucesivos de auditor**, ninguno de los cuales acepta, algunos expresando la causa de la no aceptación y otros sin ella.

La registradora ante ello **cierra** el expediente.

El interesado **recurre** y pide se solicite a los renunciantes que no expresan causa de la renuncia que la expongan pues se encuentra en indefensión.

Resolución: Se **desestima** el recurso.

Doctrina: La DG dice que no existe indefensión alguna, pues la registradora ha expuesto los motivos del cierre del expediente y el solicitante ha podido exponer sus argumentos.

En cuanto al fondo de la cuestión planteada, dice que la registradora ha seguido el procedimiento marcado por los artículos 350 y siguientes del RRM y si resulta imposible “cumplir el objeto del procedimiento carece de sentido prolongarlo indefinidamente y de ahí que la registradora haya actuado correctamente al cerrarlo”.

Supuesto lo anterior dice que **no procede hacer más nombramientos** y recuerda que la Resolución de consulta de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 10 de enero de 2019 vino a decir que ante la falta de normas reguladoras debe tenerse en cuenta que *“el artículo 19 i.f. del Real Decreto 980/2013, de 13 de diciembre, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, y en relación con la remisión a la Agencia «Boletín Oficial del Estado» de los datos correspondientes a los mediadores concursales, dispone que «si el mediador designado no aceptase el cargo, volverá el Registrador Mercantil o Notario a realizar una nueva petición expresando esta circunstancia. El mediador designado que no aceptase el cargo se situará al final de la secuencia, sin que pueda volver a ser designado hasta que finalice ésta»*. Por su parte, los artículos 341 y 344 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, establecen, en lo que a este expediente interesa, que *«2. Cuando el experto nombrado fuese incompatible, deberá excusarse inmediatamente ante el Registrador, quien, previa notificación a los interesados, procederá a la designación de otro nuevo», y que “transcurrido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin haber comparecido el designado, cualquiera que fuese la causa que lo haya impedido, caducará su nombramiento, procediendo el Registrador a efectuar un nuevo nombramiento»*.

Y termina: *«Única: en atención a la naturaleza del procedimiento en cuestión y a la seguridad jurídica que del mismo debe resultar, y con la finalidad de que los expedientes en que el auditor sea designado a instancia de la minoría por el registrador mercantil no queden abiertos indefinidamente, serán necesarios sólo dos nombramientos sucesivos y, en caso de no ser aceptados por los designados, salvo causa debidamente justificada por el propio designado, se procederá al cierre del expediente en cuestión, con las consecuencias legales que procedan.»*

Finalmente, la DG señala que el cierre del expediente se hace sin perjuicio de las consecuencias que se derivan de la imposibilidad de realizar el depósito de cuentas de la sociedad, siendo una de dichas consecuencias, la del cierre de la hoja de la sociedad afectada.

Comentario: La DG resuelve de forma clara que, ante la negativa del primer auditor a aceptar el encargo de la realización de la auditoría a instancia de los socios minoritarios, sólo procede **un nombramiento adicional** y si este tampoco acepta **se cierra** el expediente quedando abierta a los socios la vía jurisdiccional en defensa de sus derecho e intereses. Y por supuesto seguirá siendo imposible el depósito de cuentas de la sociedad. Se despejan de esta forma las dudas que siempre han existido acerca del número de nombramiento de auditores que había que realizar ante la falta de aceptación de los nombrados. Como hemos visto en este caso se llegó hasta once aunque lo habitual era el cierre del expediente una vez hechos tres nombramientos fallidos.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. NOTIFICACIÓN A LA SOCIEDAD. FORMA DE CÓMPUTO DEL PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE SEPARACIÓN.

Expediente 19/2019 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 10 de mayo de 2019.

Palabras clave: experto, derecho de separación, reparto de dividendos, plazo y su cómputo.

Hechos: En junta general se acuerda llevar todos los beneficios a reservas. Un socio anuncia su intención de ejercer su derecho de separación conforma al art. 348 bis de la LSA.

Se lo notifica en plazo por burofax a la sociedad, resultando de correos que el envío no ha sido retirado por su destinatario.

Se notifica por el registro a la sociedad. Esta se opone diciendo que la junta se celebró el día 5 de julio de 2018, que el burofax se remitió el 20 de julio pero a una dirección equivocada, que ya no era el domicilio ni real ni registral de la sociedad, y que fue el 7 de septiembre cuando se recibe un correo electrónico sobre el ejercicio del derecho “por lo que el plazo concedido por la Ley consta excedido en más de dos meses”. Y que “para ser eficaz la solicitud debió remitirse al destinatario y llegar en el plazo legalmente previsto”.

El registrador **no admite** la oposición y resuelve proceder al nombramiento del experto.

La sociedad recurre e insiste en que “el ejercicio del derecho requiere que se notifique a la sociedad y que el conocimiento de esta tenga lugar en el plazo de un mes previsto en el artículo 348 bis”. Y además que “de la resolución del registrador parece que se afirma que el señor solicitante ejerció su derecho durante la junta y posteriormente lo notificó”, pero ello no es así “pues (en la junta) se limitó en primer lugar a manifestar que se reservaba el derecho de separación y más tarde, que la junta era nula por violación de su derecho de información”. Y finalmente que la notificación es recepticia.

Resolución: la DG **confirma** la resolución del registrador.

Doctrina: Dice la DG que de la resolución resulta de forma indubitada que el burofax se remitió en fecha de 20 de julio.

Parte la DG del art. 348 bis.2 expresivo de que *“2. El plazo para el ejercicio del derecho de separación será de un mes a contar desde la fecha en que se hubiera celebrado la junta general ordinaria de socios”*.

Añade que de conformidad también con el TS, resulta que el derecho del socio que se opone, nace desde que la sociedad adopta el acuerdo social previsto legalmente o en los términos previstos cuando se trate de supuestos estatutarios y que el ejercicio del derecho debe hacerse dentro del plazo legalmente previsto e implica una declaración recepticia que debe hacerse llegar a la sociedad, pero no requiere de la aceptación de esta ni la inscripción del acuerdo en el RM.

Insiste en que para el TS el derecho *“nace por efecto del acuerdo adoptado con oposición del que pretende la separación, desde la aprobación del acta (artículo 54.3 LSRL), que no es necesaria cuando sea notarial (art. 55.1 y 2 de la misma Ley) y no requiere que la sociedad lo acepte...”*. Y que la declaración puede hacerse *«en tanto no transcurra un mes contado desde la publicación del acuerdo o desde la recepción de la comunicación»*.

“En el supuesto de hecho que da lugar a la presente resulta del expediente, y la sociedad recurrente no lo discute, que el socio impuso un burofax notificando a la sociedad el ejercicio de su derecho en el plazo de un mes desde la adopción del acuerdo”. “Resulta por tanto de forma indubitada que ejerció su derecho en el plazo previsto legalmente pues siendo igualmente indiscutido que asistió a la junta en la que se adoptó el acuerdo sobre la propuesta de aplicación del resultado es desde ese momento en que ha de computarse”.

Es decir que el plazo no se computa desde la recepción de la notificación, sino que se computa desde el acuerdo hasta que se ejercita el derecho y si ese ejercicio lo ha sido en el plazo de una mes está bien ejercitado.

Lo contrario haría depender el ejercicio de las concretas circunstancias en que se recibiera la notificación, es decir a un plazo que sería variable sin que el socio influyera en el mismo. Por tanto el socio cumple con ejercitar su derecho en plazo, y después notificarlo a la sociedad, sin que el momento en que sea notificación llegue a su desino influya en que el ejercicio se haya o no realizado en plazo. Es decir que la sociedad *“confunde el ejercicio del derecho, que debe realizarse en el plazo de un mes como resulta del contenido de la Ley, con la recepción de su ejercicio que, evidentemente, será mayor y dependerá de las circunstancias del procedimiento de notificación”*. En definitiva, que el conocimiento por la sociedad es un mero requisito de la oponibilidad del ejercicio del derecho frente a la misma.

Comentario: Clarificadora resolución en la que se deslinda perfectamente lo que es ejercicio del derecho de separación de su notificación a la sociedad. Lo esencial es que el derecho de

separación se ejercite dentro del plazo de un mes desde la celebración junta quedando de ello constancia fehaciente. Y una vez ejercitado el derecho se procederá a su notificación. La notificación a la sociedad es indiferente que llegue a su poder una vez transcurrido el plazo del mes desde la celebración de la junta, pues esta notificación es sólo requisito de oponibilidad a la sociedad.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. DERECHO DE SEPARACIÓN, EXISTENCIA DE CONTRATO QUE LIMITA EL REPARTO DE DIVIDENDOS. SU OBLIGATORIEDAD.

Expediente 26/2019 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 10 de mayo de 2029.

Palabras clave: experto, pactos parasociales, derecho de separación.

Hechos: Se solicita por un socio de una SA, el nombramiento de **experto** para la valoración de sus acciones como consecuencia del ejercicio del derecho de separación por no reparto de dividendos.

Del acta de la junta resulta que la aplicación del resultado fue en parte a reservas legales y en parte a reservas voluntarias.

La sociedad, de participación pública, es decir sociedad mixta, se opone alegando lo siguiente:

- que el problema no es de valoración sino de si existe o no derecho de separación;
- que no existen dividendos legalmente distribuibles tal y como resulta de las sesiones del consejo;
- que la sociedad es concesionaria de una Autonomía;
- que se suscribió un contrato de crédito con un sindicato de acreedores, cuyos pactos entienden que obligan a todos los socios;
- que en ese contrato se establecieron diversos requisitos para la concesión del crédito entre las que se incluyen unas salvaguardas o condiciones para el reparto de dividendos cuyo incumplimiento provocaría el vencimiento del crédito.
- que la sociedad no cumplía dichas condiciones en el ejercicio de 2017, y por ello “no puede hablarse de que existieran dividendos legalmente repartibles”;
- del contrato suscrito por la sociedad “resulta que la sociedad no podrá distribuir fondos sin el **acuerdo previo y escrito** de la mayoría de las entidades acreditantes salvo que se den determinadas circunstancias y que, aun así, el dividendo repartible será la menor de dos posibles cantidades”.

--- también resulta del contrato que entre los firmantes de compromisos y obligaciones no se encuentra la sociedad solicitante;

--- que los socios que firmaron el contrato pignoraron en su garantía sus respectivas acciones;

--- se acompaña un acta de consejo en la que se expuso que “la cláusula 15ª del contrato de crédito mercantil **restringe** el reparto de dividendo a lo que se añade que la cuenta de reserva para el servicio de la cuenta está desdotada, siendo su dotación condición necesaria para poder realizar distribución de beneficio como resulta de la citada cláusula”;

--- y finalmente se acompaña otra acta de consejo en el que se acuerda “no reconocer la procedencia del derecho de separación habida cuenta de la existencia de restricciones para la distribución de beneficios prevista en el artículo 15 del contrato de crédito de financiación que justifican la decisión que en su día adoptó el propio consejo de administración”.

El registrador **no admite la oposición** y resuelve la procedencia del nombramiento “como consecuencia de que el incumplimiento de las condiciones reseñadas **no consta en los estatutos** como causa de no distribución de dividendo”.

La sociedad recurre en alzada. A lo ya dicho añade que se trata de beneficios sobre los que la sociedad carece de poder de disposición, que esos beneficios no son repartibles, que la reforma llevada a cabo del precepto por la Ley 11/2018 ahora precisa que debe tratarse de beneficios legalmente distribuibles, que no es posible el reparto de dividendos en contra del contrato suscrito por la sociedad, que se puede provocar la quiebra(sic) o la liquidación de la sociedad, y que el socio al adquirir las acciones se subrogó en la posición de socio firmante del contrato.

Resolución: La DG **confirma** la decisión del registrador.

Doctrina: Para la DG, y dado que la sociedad no discute ninguno de los hechos que dan lugar al derecho de separación, los **motivos** antes expresados no pueden “enervar el derecho individual del socio reconocido en el artículo 348 bis de la Ley de Sociedades de Capital”.

La DG reitera una vez más que dado lo limitado de este expediente administrativo, es imposible entrar en las argumentaciones de la sociedad.

Por ello añade que “no puede afirmarse, como hace la sociedad, que el conjunto de obligaciones derivadas de contratos en los que no ha sido parte el socio instante le vinculan hasta el punto de privarle de derechos que son inherentes a su condición”. Se trata de beneficios repartibles dado que las obligaciones asumidas por la sociedad son extraestatutarias.

Si se les diera validez se vulneraría el básico “principio de **relatividad** contractual en sede de derecho de obligaciones (artículo 1257 del Código Civil), y el principio de inoponibilidad frente al socio de los pactos realizados por la propia sociedad o por otros socios y que no se hayan incorporado a los estatutos sociales en sede de derecho de sociedades (artículo 21 del Código de Comercio y 29 de la Ley de Sociedades de Capital)”. Es decir que el contrato firmado, “vincula a

las partes que lo han firmado, no a terceros”. A los socios sólo “les vincula la Ley y los estatutos (artículo 23 de la Ley de Sociedades de Capital), pero no los contratos que la sociedad como sujeto independiente de derecho, ha realizado con terceros. Para que así fuera habría sido preciso que la sociedad hubiera incorporado las limitaciones derivadas del contrato a los estatutos sociales”.

Por ello “sólo cuando existe una **previsión estatutaria** explícita sobre el régimen de determinación del beneficio repartible deben sumarse los límites así previstos a las limitaciones derivadas de la propia Ley”. Es decir que la “existencia de límites extra estatutarios no pueden pues, ser oponibles frente a los socios ni limitar el derecho individual a la separación, derecho inherente a su condición y que sólo puede ser limitado en los términos previstos legalmente...”.

Finalmente afirma que, si “como consecuencia del ejercicio del derecho de separación de un socio se producen efectos adversos para la propia sociedad o, de forma indirecta, para el interés público corresponde al órgano de administración responder por dicha circunstancia pues sobre él recae la llevanza de la gestión social y el adecuado control y dirección de la sociedad (artículos 209 y 225 de la Ley de Sociedades de Capital)”.

Por tanto, lo que debió hacer la sociedad para evitar la situación sobrevenida era modificar los estatutos de la sociedad en el sentido requerido.

Tampoco puede afirmarse “en derecho que la adquisición de la condición de socio implica la subrogación en unas obligaciones derivadas de un contrato suscrito por el transmitente y del que no es parte el adquirente”. Para el adquirente “los contratos con terceros que pueda haber suscrito su transmitente son *res inter alios acta*, inoponibles por su propia condición obligacional”, y en consecuencia para que existiera subrogación “habría sido preciso un consentimiento expreso del nuevo deudor (artículos 1203 y 1205 del Código Civil), que no resulta del expediente”. Y por supuesto la existencia de la prenda alegada en nada afecta a la anterior doctrina pues, aunque sea un derecho real no “impide el ejercicio del derecho de separación ni las consecuencias de su ejercicio (la existencia del crédito de separación), ni pueden ser objeto de un pronunciamiento por parte de esta Dirección General”.

Por ello las “alegaciones del escrito de recurso sobre eventuales o hipotéticos derechos del acreedor pignoraticio sobre el crédito de separación o las eventuales responsabilidades que puedan derivarse quedan por completo al margen de este expediente”.

Finalmente afirma que las demás alegaciones que se hacen en el recurso, deberán, en su caso, “ser llevadas a cabo ante la **autoridad jurisdiccional** competente sin que tengan relevancia en el estrecho ámbito de este expediente limitado tanto por su objeto como por sus medios de prueba”.

Comentario: Interesante resolución en la que se plantea la trascendencia de unos pactos parasociales suscritos por la sociedad con un tercero. Dichos pactos sólo obligan a los que los suscribieron, es decir la sociedad si lo hizo como tal, a los socios firmantes y los terceros. Pero si esos pactos no fueron trasladados, si ello fuera posible, a los estatutos de la sociedad, los mismos en ningún caso pueden obligar a los sucesivos adquirentes de las acciones. Para que resultaran obligados hubiera sido preciso que, en el momento de la transmisión de las acciones, se hubieran puesto de manifiesto los pactos suscritos y el adquirente hubiera prestado su conformidad. A los socios sólo les obligan los estatutos. Es una situación similar a la contemplada en el art. 29 de la LSC, en virtud del cual los pactos reservados entre socios no son oponibles a la sociedad y por tanto los pactos que la sociedad o sus socios en un momento dado hayan celebrado con un tercero tampoco pueden afectar a los que no los suscribieron, cuando esos pactos afectan a los derechos mínimos y esenciales de los socios.

Finalmente destacamos dos de las afirmaciones que hace la DG: una, la relativa a que de la situación creada son responsables los administradores, pues ellos y dado que el pacto celebrado afectaba al reparto del dividendo, uno de los derechos mínimos del accionista, debieron proponer la pertinente reforma de los estatutos de la sociedad, y otra, que el hecho de que las acciones compradas por el socio estuvieran pignoradas, derecho real sí oponible a terceros, en nada afecta al derecho de separación, debiendo ser en este caso ser el acreedor pignoraticio el que ante el ejercicio de ese derecho adopte las decisiones que estime pertinentes.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. RESOLUCION. RENUNCIA A LA INTERPOSICIÓN DEL RECURSO.

Expediente 33/2019 sobre nombramiento de experto independiente.

Resolución de 29 de mayo de 2019.

Palabras clave: experto, resolución, recurso, renuncia.

Hechos: Se solicita nombramiento de experto como consecuencia del ejercicio del derecho de separación por no reparto de dividendos.

El registrador **deniega** la solicitud y el solicitante recurre en alzada a la DGRN.

El recurrente presenta escrito en el RM **renunciando** al recurso.

La DG acepta la renuncia “y declara concluso el procedimiento iniciado a su instancia al no existir interés protegible que imponga su continuación”. Con ello concluye el procedimiento de nombramiento de experto.

No obstante, hace constar la DG al pie del recurso que su resolución, “podrá ser impugnada ante los juzgados y tribunales competentes del orden jurisdiccional civil”.

Comentario: Traemos a colación esta resolución para poner de manifiesto la posibilidad, no sólo de renunciar al nombramiento del experto, lo que también sería posible sin perjuicio de tercero, sino también la posibilidad de renunciar al recurso interpuesto. Como es lógico, una vez renunciado el recurso, carece de sentido seguir adelante con el mismo.

SUSTITUCIÓN DE LIQUIDADADOR. CAUSAS QUE LO JUSTIFICAN.

Expediente 35/2019 sobre sustitución de liquidador a instancia de un acreedor.

Resolución de 29 de mayo de 2019.

Palabras clave: sustitución, liquidador, socio.

Hechos: Un socio de una sociedad solicita la **sustitución de los liquidadores nombrados**, al amparo del artículo 389 de la LSC, como consecuencia de la **excesiva duración** de la liquidación.

Se basa en que han transcurrido **más de cinco años** desde la disolución de la sociedad sin que los liquidadores hayan presentado a la junta general el balance final de liquidación y en que los liquidadores han incumplido las obligaciones de información establecidas en la Ley de Sociedades de Capital.

La sociedad se opone pues a su juicio “han llevado a cabo de modo diligente las operaciones de liquidación de la sociedad”, dado que existían 18 procedimientos laborales “los cuales han finalizado con transacción o con desistimiento”, y que el socio ha sido informado en todo momento, que además existe una deuda con la Seguridad Social aplazada y fraccionada “cuyo último pago se realizó en marzo de 2018”, y que también existe “una importante deuda con la Agencia Tributaria”, también aplazada y cuyo último pago lo fue en enero de 2019, de todo lo cual ha recibido información el solicitante. Ello ha ocasionado que se dilaten las operaciones de liquidación de la sociedad.

El registrador **desestima** la solicitud “por entender que los liquidadores de la sociedad han justificado la concurrencia de una **justa causa** para la dilación del proceso de liquidación de la sociedad”.

El socio **recurre** en alzada insistiendo en el incumplimiento del plazo, en que no han sido aprobadas las cuentas anuales de la sociedad, que los aplazamientos/fraccionamientos no están justificados, y que de los informes del auditor resultan salvedades.

Resolución: La DG **desestima** el recurso.

Doctrina: La DG reitera su doctrina en materia de **sustitución de liquidadores [del artículo 389 de la LSC](#)**, considerando como puntos esenciales a tener en cuenta en estos expedientes, los que resumimos a continuación, por el interés que puedan tener en supuestos similares:

--- La figura central de todo el proceso liquidatorio es el liquidador.

--- Por ello la ley le confiere un conjunto de facultades y obligaciones como son las de:

- (i) “velar por el patrimonio social ([artículo 375](#)),
- (ii) de ejercer el poder de representación de la sociedad ([artículo 379](#)),
- (iii) de formular un balance inicial ([artículo 383](#)),
- (iv) de concluir las obligaciones pendientes y realizar las nuevas que sean necesarias ([artículo 384](#)),
- (v) de realizar el cobro de créditos, así como el pago de deudas ([artículo 385](#)),
- (vi) de llevar la contabilidad y de cumplir las obligaciones relativas a los libros sociales ([artículo 386](#)),
- (vii) de enajenar los bienes sociales ([artículo 387](#)),
- (viii) de informar debida y periódicamente a los socios ([artículo 388](#)),
- (ix) de formular el balance final, el informe sobre las operaciones de liquidación y el proyecto de división del haber social ([artículo 390](#)),
- (x) de satisfacer la cuota de liquidación a cada socio ([artículos 391 y 394](#)),
- (xi) de satisfacerla en metálico ([artículo 393](#)) y,
- (xii) en fin, de otorgar la escritura de extinción de la sociedad ([artículo 395](#)), sin perjuicio de persistir sus obligaciones si resulta la existencia de activo o pasivo sobrevenido ([artículos 398 y 399](#)), o las derivadas de formalización de actos jurídicos ([artículo 400](#))”.

--- Todas esas obligaciones y facultades son imperativas.

--- La Ley no le impone un plazo determinado para ello.

--- Pero como contrapeso permite la sustitución del liquidador, en la forma normal de su destitución por la junta, o a petición de un socio conforme [al art. 389 de la LSC](#).

--- El expediente ante el registrador mercantil, para la sustitución del liquidador se enmarca en lo que se llaman otras funciones del RM.

--- El procedimiento debe ser, pese a la inexistencia de remisión expresa en la Ley, el del RRM para la designación de auditores y expertos con las necesarias adaptaciones.

--- Que en todo caso hay que notificar a los liquidadores a los efectos de que puedan formular oposición.

--- Que la legitimación para solicitarlo es a favor de cualquier socio o persona con interés legítimo.

--- Que de las exigencias que establece [el art. 389](#), la única que ofrece alguna dificultad es la relativa a determinar cual pueda ser la **justa causa** que justifique la dilación en la presentación del balance final.

--- Que la determinación de la existencia de esa causa exige un detenido análisis de todas las circunstancias que concurre en el supuesto de hecho.

--- Que no basta con alegar que existe causa de dilación, sino que debe resultar del expediente que el liquidador ha cumplido razonablemente con las obligaciones que como liquidador tiene.

--- Que no basta el mero transcurso del tiempo, ni siquiera el retraso en alguna de sus obligaciones o el cumplimiento parcial de las mismas.

--- Que la obligación de información en materia de liquidación es genérica.

--- Que el hecho de que las cuentas no hayan sido depositadas no es por sí solo motivo o causa de estimar que existe un incumplimiento generalizado de las obligaciones como liquidadores, sobre todo si las cuentas fueron aprobadas.

--- Y que el incumplimiento, en fin, debe ser “generalizado y grave de las obligaciones inherentes al cargo de liquidador” para que puedan entenderse “cumplimentados los requisitos que para su sustitución exige el ordenamiento jurídico”.

Comentario: Como conocemos por otras resoluciones sobre la misma cuestión, lo básico en este expediente es que el socio **pruebe** cumplidamente que **no existe una justa causa** que justifique el retraso de los liquidadores en presentar a la junta el balance final de liquidación. Si ello no puede ser probado por el socio, o si las alegaciones de este son desvirtuadas por la sociedad por medios probatorios suficientes, la sustitución no puede ser aceptada. En definitiva, que para la resolución de este expediente se deberá tener muy en cuenta las alegaciones de las partes y los medios de prueba que se pongan de manifiesto en el mismo, sirviendo también de guía las otras cuestiones tratadas en este expediente como es la falta de depósitos de la sociedad. La sustitución del liquidador que fue nombrado por la junta es de tal trascendencia que para llegar a ello las causas deben ser graves y debidamente probadas, sin que sea suficiente el mero retraso de la liquidación.

En cuanto a la **legitimación** para solicitar la sustitución, cuando sea solicitado por un socio, lo único que habrá de probar es dicho carácter si fuera negado por el liquidador o la sociedad, pues en otro caso, al igual que sucede con los expedientes de auditores o expertos, la presunción de que se es socio está a favor del solicitante, el cual sólo debe manifestarlo indicando el título por el cual tiene la titularidad de una cuota social. En cambio, cuando lo solicite “persona con interés legítimo, el registrador, o en su caso la DG, deberán calificar si este interés justifica cumplidamente la sustitución del liquidador. Normalmente serán acreedores de la sociedad, sea por el concepto que sea. También podrán estar legitimados los trabajadores de la sociedad, aunque en ese momento no ostenten la cualidad de acreedores pero se solicite como medio de prevenir un probable perjuicio en sus potenciales derechos indemnizatorios o de otro orden.



III. RESOLUCIONES DE AUDITORES PUBLICADAS EN JULIO, AGOSTO Y SEPTIEMBRE DE 2019.

Fue a partir de 1990, cuando en los Registro Mercantiles nos encontramos con una nueva competencia, la de nombrar auditores a instancia de la minoría, que ha originado anualmente multitud de recursos contra nuestras decisiones. Dado el tiempo transcurrido desde dicha fecha, más de 15 años, la doctrina de nuestro Centro Directivo sobre las cuestiones que plantean dichos expedientes se puede decir que ya se ha consolidado y que prácticamente ha tratado la totalidad de los problemas que los mismos suelen suscitar.

Por ello, a partir de esta entrega de comentarios a las resoluciones de auditores, nos limitaremos a aquellas que suponen pueden suponer una novedad en las materias tratadas. Junto a ellas también traeremos a colación las que, aunque reiteren una doctrina de la propia D.G., esa doctrina por su lejanía en el tiempo merece la pena ser recordada.

Sobre estas bases las resoluciones de dichas características del mes de julio, agosto y septiembre son las siguientes:

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. DERECHO DE SEPARACIÓN. PLAZO PARA SU EJERCICIO.

Expediente 93/2019 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 10 de julio de 2019.

Palabras clave: experto, derecho separación, plazo ejercicio, forma de cómputo.

Hechos: Se solicita por un socio el nombramiento de un experto como consecuencia del ejercicio del derecho de separación por no reparto de dividendos.

La junta se celebra el 23 de julio y el 23 de agosto el socio remite burofax a la sociedad en el que ponía de manifiesto el ejercicio de su derecho de separación. En fecha 21 de febrero de 2019 se reiteró el envío de un burofax a la sociedad con la intención de llegar a un acuerdo.

La sociedad se opone y entre otras alegaciones que no hacen al caso dice que a fecha 23 de agosto de 2018 no se recibió notificación alguna por parte de la socia, pues dicha fecha es la de la remisión del burofax, burofax que no fue recibido y que por ello ha transcurrido el plazo de un mes sin que a la sociedad le constase el ejercicio del derecho de separación.

La registradora mercantil acuerda inadmitir la oposición y **procede al nombramiento** del experto.

La sociedad recurre en alzada insistiendo exclusivamente en la **extemporaneidad del ejercicio del derecho de separación sin perjuicio de la reserva de acciones** sobre cualquier otro motivo. Además, añade que la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 2006, citada en la resolución impugnada, afirma que el ejercicio del derecho implica una **voluntad recepticia**, es decir, del conocimiento del destinatario por lo que el correcto ejercicio del derecho exige no sólo una declaración de voluntad sino la comunicación o conocimiento del destinatario que ha de producirse dentro del mes a que hace referencia el artículo 348 bis. Que no se acredita su efectiva recepción **hasta el día 22 de febrero de 2019**. Que en definitiva consta su efectiva entrega en esta última fecha y, en el mejor de los casos, el día 24 de agosto de 2018 y nunca antes, por lo que la solicitud debió ser rechazada por extemporánea.

Resolución: La DG **confirma** la resolución de la registradora.

Doctrina: La DG da por probado que la notificación se mandó el 23 de agosto y que la **notificación** del escrito se intentó en fechas 24 y 27 de agosto de 2018 **sin realizar la entrega** y que se reiteró, esta vez con éxito, el día 22 de febrero de 2019.

Sobre esta base recuerda lo que dice en general el [artículo 348.2 de la Ley de Sociedades de Capital](#) acerca de que *“El derecho de separación habrá de ejercitarse **por escrito** en el plazo de **un mes** a contar desde la publicación del acuerdo o desde la recepción de la comunicación”*.

A estos efectos señala que su doctrina es concorde con la del TS (sentencia 32/2006 de 23 enero) sobre el **derecho de separación** que se puede sintetizar en los siguientes puntos:

- a) El derecho de separación es un derecho potestativo o de configuración.
- b) El derecho del socio que se opone, nace desde que la sociedad adopta el acuerdo social previsto legalmente o en los términos previstos cuando se trate de supuestos estatutarios.
- c) El ejercicio del derecho debe hacerse dentro del plazo legalmente previsto e implica una declaración recepticia que debe hacerse llegar a la sociedad.

d) El ejercicio del derecho no requiere la aceptación de la sociedad quien, una vez ejercitado, no puede dejarlo sin efecto.

e) El ejercicio del derecho no depende de la inscripción del acuerdo, en su caso, en el Registro Mercantil.

Sigue diciendo que **en concreto** para el supuesto de ejercicio por falta de reparto de dividendo resulta del número dos del [artículo 348 bis](#): «2. El plazo para el ejercicio del derecho de separación será **de un mes** a contar desde la fecha en que se hubiera celebrado la junta general ordinaria de socios.».

Como ha quedado expuesto el Tribunal Supremo (Sentencia núm. 32/2006 de 23 enero), tiene declarado que: «El derecho de separación...nace por efecto del acuerdo adoptado con oposición del que pretende la separación, desde la **aprobación del acta** (artículo 54.3 LSRL), que no es necesaria cuando sea notarial (art. 55.1 y 2 de la misma Ley) y no requiere que la sociedad lo acepte...». Y más adelante que: «El derecho de separación, pues, implica una **declaración recepticia**, que en el caso se ha producido, según queda probado y reconocido. Tal declaración puede realizarse (artículo 97.1.II LSRL, [RCL 1995, 953] artículo 205.2 RRM [RCL 1996, 2112]) «en tanto no transcurra un mes contado desde la publicación del acuerdo o desde la recepción de la comunicación», ambas posibilidades a llevar a efecto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 97.1.I.»

Resulta en consecuencia **indubitado** que el ejercicio del derecho de separación debe llevarse a cabo en el plazo de un mes desde la aprobación del acuerdo a que se refiere el artículo 348 bis o desde la aprobación del acta de la junta si se realiza con posterioridad.

Sigue diciendo la DG, que en “el supuesto de hecho que da lugar a la presente resulta del expediente, y la sociedad recurrente no lo discute, que la socia llevó a cabo su declaración de ejercicio del derecho de separación **en el plazo de un mes** desde la adopción del acuerdo y llevó a cabo **la remisión** de su declaración a la sociedad”.

De todo ello resulta que, dado que el socio que ejerce su derecho de separación asistió a la junta y que esta consta en acta notarial, es desde ese momento cuando se computa el plazo del mes, y que ejerció su derecho dentro de ese plazo. No es admisible entender que el plazo debe computarse desde que la sociedad recibe la comunicación del ejercicio del derecho pues en ese caso se “**dejaría reducido el plazo de un mes legalmente establecido a otro distinto**, menor y variable con claro perjuicio del derecho individual del socio”.

En definitiva, concluye, que la “sociedad **confunde** el ejercicio del derecho, que debe realizarse en el plazo de un mes como resulta del contenido de la Ley con la recepción de su ejercicio que, evidentemente, será mayor y dependerá de las circunstancias del procedimiento de notificación”. Así “resulta de la doctrina del Tribunal Supremo expuesta anteriormente “una cosa es el ejercicio del derecho y otra su carácter recepticio lo que implica la necesidad de que la sociedad sea objeto de notificación posterior”. Ello supone que la notificación a la sociedad sólo será exigible para la oponibilidad de ese ejercicio a la sociedad.

Por último y ante las alegaciones del recurrente de que la doctrina del TS en materia de ejercicio del derecho de opción de compra avala su tesis, la DG, aparte de señalar la diferencia que existe entre un derecho de configuración voluntaria, como es la opción, de un derecho que surge de la Ley, como es el derecho de separación, del conjunto de sentencias del TS sobre este punto va a resultar **que el mismo** Supremo “confirma que al titular del derecho que **lo ejercita en plazo** no puede imputársele **sin más** el hecho de que la efectiva notificación se realice en un momento posterior”.

Comentario: Aunque la doctrina que resulta de esta resolución es ya conocida por otras similares, nos ha parecido interesante resumirla pues en ella con gran claridad queda establecido que lo esencial en el ejercicio del derecho de separación es que quede **constancia fehaciente**, o que en caso contrario la sociedad no lo discuta, del momento preciso en que se realizó ese ejercicio, es decir la manifestación del socio sobre que va a ejercitar el derecho y que el hecho de que sea notificado ese ejercicio con posterioridad o que la notificación hecha dentro del mes llegue fuera de ese plazo a la sociedad, para nada obsta al ejercicio efectivo del derecho. Es más, entendemos que la declaración de voluntad sobre ese ejercicio puede hacerse **en la misma junta** que toma el acuerdo, en base a una manifestación terminante del socio en dicho sentido y que dicha manifestación, amparada por certificación que de la junta se expida, será título suficiente para que el socio pueda solicitar el nombramiento de experto.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. DERECHO DE SEPARACIÓN. ACTAS CONTRADICTORIAS. VALOR DEL ACTA NOTARIAL.

Expediente 66/2019 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 10 de julio de 2019(1ª).

Palabras clave: experto, derecho separación, acta de la junta, acta notarial.

Hechos: Por parte de un socio se ejerce su **derecho de separación** del [art. 348 bis de la LSC](#) y solicita el nombramiento de experto para la valoración de sus participaciones.

Dice en su escrito lo siguiente:

--- que en junta de 4 de diciembre de 2018 se acordó destinar el beneficio obtenido a reservas voluntarias;

--- acompaña acta de presencia notarial, a requerimiento del administrador, a los efectos de comprobar "las personas que asisten, los asuntos que se someten a votación y el resultado de las votaciones. Expresamente se hace constar que el requerimiento no es para que se levante acta notarial de la junta sino exclusivamente para que se levante acta de presencia en cuanto a los extremos citados".

--- del acta resulta que tres socios votan que se repartan beneficios, uno la totalidad y otros dos un tercio, y dos socios votan en contra del reparto de beneficios.

La sociedad **se opone** al nombramiento del experto alegando lo siguiente:

--- que en la junta se ha acordado el reparto de beneficios por lo que no se da el supuesto de hecho [del artículo 348 bis](#);

--- que el notario se limitó a dar fe de los extremos para los que fue requerido siendo al acta redactada por los socios, y de ello resulta el acuerdo de repartir 1/3 de los beneficios;

--- que el expediente debería haberse instado en el plazo de un mes desde la celebración de la junta y no sólo la notificación de ejercicio de derecho de separación.

--- también del acta redactada por los socios resulta que sometida a votación la propuesta de aplicación del resultado a reservas dos socios votan a favor y tres socios votan en contra si bien con disparidad de criterio en cuanto al porcentaje a distribuir ausentándose el socio hoy solicitante. Resulta que atendido el resultado de la votación **se acuerda la distribución del 33,33%** del beneficio de 2017.

Ante dichas alegaciones el socio contraataca y alega lo siguiente:

--- que de conformidad con el [artículo 203 de la Ley de Sociedades de Capital](#) los acuerdos solo son eficaces si constan en el acta notarial;

--- que una vez ejercitado el derecho de separación se pretende modificar el sentido del voto solicitándole un número de cuenta sin siquiera reflejar la cifra exacta.

--- que el derecho se ejercitó en plazo;

--- que el nuevo [artículo 348 bis](#) no es de aplicación al supuesto pues el derecho de separación se ejerció el día 19 de diciembre de 2018 y aquella no entró en vigor hasta el día 30 del mismo mes.

El registrador **no admite** el nombramiento de experto basando su resolución en que se había acordado el reparto de 1/3 de los beneficios,

El socio recurre en alzada, insistiendo en que el resultado de la votación fue el de destinar el beneficio a reservas, dos socios los 2/3 y otro la totalidad y por tanto a su juicio “el acuerdo fue destinar el beneficio a reservas a lo que se reitera en el hecho de que fue redactada (el acta) con posterioridad al ejercicio de su derecho de separación y a que implica una demostración del abuso de la mayoría”.

Resolución: La DG **desestima** el recurso **confirmando** el acuerdo del registrador.

Doctrina: La DG recuerda su doctrina de que “compete al presidente la declaración sobre los resultados de las votaciones, frente a la que también pueden hacerse manifestaciones cuya constancia en acta se puede solicitar (artículo 102.1. 4.ª del citado Reglamento)” y que de “la regulación legal resulta con meridiana claridad que cuando el acta notarial es acta de junta general no es precisa su aprobación por la propia junta y su ejecución es posible desde la fecha de su cierre por el notario autorizante”. Pero que “el artículo 105.1 aclara que este tipo de acta no debe confundirse con aquellas otras que limitan su contenido a determinados hechos acaecidos en la junta general que carecen de la consideración de acta de la junta (artículo 105.3), lo que implica que no sustituyen al acta de la junta que ha de ser elaborada, aprobada y firmada de acuerdo a las reglas generales”.

Sobre esta base ante los hechos relatados y las alegaciones de las partes hace las siguientes declaraciones:

--- que la [nueva redacción del artículo 348 bis](#) es aplicable a los acuerdos de aprobación de cuentas adoptados a partir del día 31 de diciembre de 2018;

--- que el acta notarial aportada **no tiene** la consideración de acta de la junta, pues es de contenido limitado;

--- que el acta notarial levantada es un acta notarial de limitado contenido y que carece de la naturaleza de acta de la junta general;

--- que en el acta presentada por la sociedad, aprobada por todos los socios, salvo por el solicitante, consta con claridad **el reparto de beneficios** en cuantía suficiente para impedir la aplicación del [artículo 348 bis de la LSC](#);

--- finalmente si el recurrente considera que “el contenido del acta de la junta general no se corresponde con la realidad o incurre en cualquier otro vicio que la invalida tiene abierta **la vía jurisdiccional** para actuar en defensa de su posición jurídica mediante la interposición de la acción que corresponde, en un procedimiento contradictorio”.

Comentario: Interesante decisión de nuestra DG, más por las afirmaciones generales que se deducen de la misma, que sobre el fondo del problema planteado.

Distingue claramente entre cuando un acta notarial es acta de junta, y cuando la intervención de un notario en la junta se limita a dar fe de determinados puntos o extremos, pero sin que esa acta sustituya al acta redactada por el secretario y aprobada según las reglas generales. Y si de esa acta resulta que hubo reparto de beneficio en cuantía suficiente de conformidad con [el art. 348 bis de la LSC](#), la consecuencia es que el derecho no puede ser ejercitado, y ello sin perjuicio de que el socio que no está conforme con el acta redactada pueda acudir a los Tribunales en defensa de sus derechos.

EXCLUSIÓN DE SOCIO EN SOCIEDAD LIMITADA DE AUDITORÍA. NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. APLICABILIDAD SUPLETORIA DE LA LEY DE SOCIEDADES PROFESIONALES.

Expediente 75/2019 sobre nombramiento de experto.

Palabras clave: exclusión, sociedad profesional, auditoría.

Resolución de 1 de agosto de 2019.

Hechos: Los hechos de esta resolución son de forma resumida los siguientes:

--- sociedad de auditoría, inscrita en el ROAC, pero que en su objeto contempla también actividades no profesionales;

--- la sociedad no ha sido adaptada a la Ley 2/2007 de sociedades profesionales;

--- en junta general se acuerda por el 41% del capital social, del cual el 1% no es de un auditor, la **exclusión** de un socio auditor con el 59% del capital, el cual se le excluye de la votación por conflicto de intereses conforme [al art. 190 de la LSC](#);

--- la sociedad solicita el nombramiento de un experto para la valoración de las participaciones del socio excluido, dado que este se opone a la exclusión, aunque ha realizado una contraoferta a la sociedad sobre esa valoración;

--- la sociedad considera que **la eficacia** de la exclusión se produjo desde la **notificación** como resulta del artículo 14 de la Ley 2/2007, de sociedades Profesionales por remisión de la Ley

22/2015, de 20 de julio de Auditoría de Cuentas, es decir que no le es aplicable la regla general de las sociedades limitadas que en este caso exigiría resolución judicial;

--- que según la sociedad la aplicación **supletoria** de la Ley 2/2007, de sociedades profesionales resulta: del artículo 11.2 de la Ley de Auditoría de Cuentas y de su disposición adicional primera, así como de las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 5 de marzo de 2009 y 11 de septiembre de 2017;

--- que el socio excluido ha sido debidamente **notificado** el cual mostró su criterio favorable a la exigencia de previa resolución judicial.

El registrador mercantil, **sin previa notificación al socio excluido**, resuelve inadmitir la solicitud y resolver la **improcedencia** del nombramiento del experto. Se funda en una extensa y fundamentada resolución en la que defiende que la sociedad solicitante es una **sociedad de intermediación** por lo que se le aplica el régimen general de exclusión establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

La sociedad recurre en alzada y dice:

--- que se trata de una **sociedad de auditoria, constituida antes de la ley 2/2007**, sujeta a los preceptos de la Ley 22/2015, de 15 de julio, inscrita en el Registro correspondiente del ICAC;

--- que la sociedad **no es una mera sociedad de intermediación** como resulta de sus estatutos sociales;

--- que en la junta general de fecha 15 de marzo de 2019, **se acordó la exclusión** del socio en base al **artículo 14** de la Ley de Sociedades profesionales:

--- que el registrador da excesivo valor al hecho de que la sociedad pueda desempeñar otras actividades que si son profesionales lo deberían ser por personas con la titulación adecuada;

--- que la sociedad haya sido inscrita en el propio Registro Mercantil como sociedad auditora de otras sociedades;

--- que con la entrada en vigor de la Ley de sociedades profesionales la sociedad podría haberse transformado en sociedad estrictamente profesional, transformarse en sociedad de intermediación o **seguir como sociedad de auditoria** que es lo que finalmente hizo conforme al artículo 11 de la Ley de Auditoria.

--- que por ello la sociedad queda sujeta a la propia Ley de Auditoria y supletoriamente a la Ley de Sociedades profesionales como resulta del artículo 11 de aquella y de la disposición adicional primera y del artículo 1 de esta;

--- que la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha entendido que para la aplicación supletoria de la Ley de Profesionales no es exigible acto especial alguno, ni que la sociedad no tenga objeto social exclusivo de auditoria pues su Ley reguladora no lo exige.

--- concluye que por todo ello es claramente aplicable el procedimiento de exclusión del artículo 14 de la LSP;

--- que establecido lo anterior es de forma palmaria aplicable el procedimiento de exclusión de socios profesionales previstos en el artículo 14 de la Ley de Sociedades Profesionales y por tanto no es exigible el **requisito de la previa resolución judicial para socios con porcentaje igual o superior al 25%**, con cita de doctrina y de la sentencia 347/2017 de la Audiencia Provincial de Madrid.

Resolución: La DG **revoca** la decisión del registrador en los términos que después veremos.

Doctrina: La resolución, en una cascada de argumentos encadenados, toma tres decisiones:

--- dejar **sin efecto** la resolución del registrador;

--- **retrotraer** el expediente al momento en que se presentó la instancia por parte de la solicitante y devolver el expediente al registrador a fin de que pueda llevar a cabo su correcta instrucción;

--- ordenar que se dé **traslado de la solicitud** y de la documentación que la acompaña al socio excluido a los efectos previstos en el artículo 354 del Reglamento del Registro Mercantil.

Para llegar a dicha **solución** la DG utiliza los siguientes argumentos:

1º. Es un hecho probado que la sociedad tiene como actividad la de auditoría y que se encuentra inscrita en el ROAC (cfr. el artículo 11 de la Ley 22/2015, de 20 julio).

2º. También es un hecho probado que aparte de la actividad auditora realiza otras actividades de las cuales algunas deben ser realizadas por profesionales, y otras no. Para las reservadas a profesionales se dice que “deberán realizarse a través de persona con la titulación requerida concretándose el objeto social a la intermediación o coordinación en relación a tales prestaciones”. De ello “el registrador deduce que en realidad estamos ante una sociedad de **intermediación** y no propiamente de auditoría con la consecuencia de que no resulta de aplicación la remisión que lleva a cabo La Ley de Auditoría a la Ley de Sociedades Profesionales”.

3º. Para la DG sin embargo ello **no es así** por las siguientes razones:

a) Una “sociedad que desarrolla la actividad de auditoría lo hace en concepto de tal y así consta inscrita en el ROAC”. Nunca será sociedad de intermediación aunque su objeto contemple otras actividades.

b) Una “sociedad de auditoría actúa siempre **a través de personas físicas** auditores como resulta del artículo 11.1.a de su Ley reguladora”.

c) “En consecuencia, para que una sociedad en cuyo objeto social conste la actividad de auditoría pueda ser considerada de mera intermediación tendría que ser una **sociedad no inscrita en el ROAC** y, además, que, de modo expreso y no sólo circunstancial, proclamase tal

carácter. Así lo ha entendido la propia DG en numerosas resoluciones por ejemplo en las de 18 de agosto de 2014, 20 de julio de 2015, 29 de marzo de 2016 y 12 de junio de 2019, entre otras.

d) En aras de la certidumbre jurídica, para que una sociedad sea de medios o de intermediación, **debe exigirse una declaración expresa.**

e) De todo ello se deduce que nos encontramos ante una **sociedad de auditoría** en los términos a que a las mismas se refiere el artículo 8.1 de su Ley reguladora sin perjuicio de la mención final de su artículo relativo al objeto social.

4º. Establecido que es una sociedad auditora debe precisarse su **régimen jurídico** aplicable.

5º. Estas sociedades ejercen una actividad propia de determinados profesionales.

6º. Sobre ellas la **disposición adicional primera de la Ley 2/2007**, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, dispone que: *«los preceptos de esta Ley serán de aplicación, en lo no previsto en su normativa especial, a quienes realicen la actividad de auditoría de cuentas de forma societaria»*. Afirmación reiterada hoy por el artículo 11.2 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas.

7º. Debido a ello “las **sociedades auditoras** pueden ser tanto **sociedades profesionales** constituidas formalmente conforme a dicha ley, si nacen con cumplimiento de los requisitos establecidos en la misma, o si se adaptan voluntariamente a sus previsiones, en cuanto sean compatibles con las exigencias y la regulación específica de la Ley de Auditoría de Cuentas, **como sociedades** que aun cuando no revistan el ropaje societario de sociedades profesionales acomodadas a la Ley 2/2007, **quedan sujetas a su aplicación supletoria** en lo no específicamente contemplado en la Ley de Auditoría”.

8º. Finalmente debe tenerse en cuenta que según la propia LSP, a estas sociedades les será de aplicación todo lo que sea propio de la forma social adoptada y “que no resulte regulado por la propia Ley de sociedades profesionales y, con carácter previo, por la Ley de Auditoría”.

9º. En consecuencia la sociedad que da lugar al presente recurso “quedará sujeta a la regulación especial de las sociedades de Auditoría previstas en la Ley 22/2015, de 20 julio, de Auditoría de Cuentas; supletoriamente, en lo que no la contradiga, se aplicará la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de Sociedades Profesionales y, finalmente, se aplicará el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, también en aquello que sea propio de las sociedades de responsabilidad limitada y que no conste regulado de modo distinto en las normas especiales mencionadas”.

10º. Para determinar la medida en que se aplican unas u otras normas debe entenderse que “el legislador haya previsto que deban aplicarse **supletoriamente** a las sociedades auditoras aquellas normas de la Ley de sociedades profesionales **que no resulten excluidas** por la

regulación sectorial de auditoría. Y ese ha de ser el canon hermenéutico para determinar el alcance de la aplicación subsidiaria de la Ley de sociedades profesionales.”

11º. Por consiguiente “las normas de la Ley de Sociedades Profesionales que tengan por objeto la **salvaguarda** de la cualificación profesional y la defensa de los principios de su ejercicio no son de aplicación a las sociedades de auditoría constituidas conforme a la Ley reguladora de la actividad de auditoría por ser de aplicación los especiales preceptos que esta dedica a dicha finalidad”.

12º. De todo ello se deduce que “habrá de aplicarse la Ley de Sociedades Profesionales, en cuanto no resulte incompatible con aquella regulación especial.”

13º. Una vez supuesto todo lo anterior debe determinarse “si a una sociedad de auditoría constituida como sociedad de responsabilidad limitada y conforme a la Ley de Auditoría se le aplican y qué medida las especialidades que la Ley de Sociedades Profesionales contempla para las sociedades de capital. En concreto la cuestión debatida es **si la previsión del artículo 14** de la Ley de Sociedades Profesionales relativa a la exclusión de socios profesionales **es aplicable a los socios auditores**”.

14º. Para las sociedades limitadas en general la exclusión exige, cuando el socio excluido tenga más del 25% del capital social que concurra **resolución judicial** firme. “Tal resolución, en cuanto requisito necesario para la eficacia del acuerdo, ha de considerarse que tiene **eficacia constitutiva** y, por tanto, sus efectos han de producirse ex nunc, por lo que en tanto no recaiga, el socio en proceso de exclusión conserva todos sus derechos y, en un caso como el presente, el de votar en las propuestas posteriores al acuerdo de exclusión” (cfr. sentencia TS de 9 de julio de 2007”.

15º. Por su parte para el artículo 14 de la Ley de Sociedades Profesionales para excluir a un socio, aparte de la causa, basta “**acuerdo motivado** de la junta general o asamblea de socios, requiriendo en todo caso el voto favorable de la mayoría del capital y de la mayoría de los derechos de voto de los socios profesionales, y **será eficaz** desde el momento en que se notifique al socio afectado”. Esta norma se aplica sea cual sea la forma social adoptada por la sociedad profesional.

16º. Se concluye que “no existe base para **excluir la aplicación del artículo 14** de la Ley de Sociedades Profesionales a aquellas sociedades que están sujetas a su régimen y, por extensión, a aquellas a las que **se aplican sus preceptos con carácter supletorio** como son las sociedades de auditoría constituidas conforme a su Ley especial”.

17º. Además “el socio cuya exclusión se discute no puede ejercer su derecho de voto conforme al [artículo 190.1.b de la Ley de Sociedades de Capital](#) con las consecuencias que el mismo artículo prevé en su apartado segundo. La aplicación de este precepto al supuesto de exclusión

de socios profesionales del artículo 14 de la Ley de Sociedades Profesionales es indiscutible cuando la forma social es alguna de las previstas en aquella. En cualquier caso, téngase en cuenta que la privación del derecho de voto no es tanto una especialidad del derecho de sociedades como una aplicación al mismo del principio general de que toda persona en situación de conflicto no puede comprometer intereses ajenos, en este caso el de la sociedad de la que forma parte”.

18º. Consecuencia de todo lo dicho sería **la procedencia de la designación del experto a que se refiere la solicitud.**

19º. No obstante debe tenerse en cuenta que el socio excluido, aunque se le notificó la exclusión, no ha tenido parte en el expediente para la designación de experto. Es decir que el “procedimiento se ha llevado de conformidad con las previsiones de los artículos 350 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, tal y como ordena el artículo 363, pero sin que se haya proveído el trámite de **audiencia al interesado** previsto en el artículo 354 del propio reglamento a pesar de su absoluta pertinencia habida cuenta del innegable interés que tiene en las resultas del procedimiento (vide [artículo 356 de la Ley de Sociedades de Capital](#)).

20º. De los hechos resulta que el registrador procedió a tramitar el expediente sin dar traslado a la otra parte, es decir al socio excluido, cuando en la tramitación de estos expedientes, salvo que no existan intereses opuestos siempre debe darse conocimiento de ellos a los afectados directamente por la resolución que se dicte.

21º. Sobre ello dispone el **artículo 47.1 de la Ley 39/2015**, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: *Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:... e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido...». Por su parte el artículo 48.2 del mismo cuerpo legal dice: «No obstante, el defecto de forma sólo determinará la anulabilidad cuando el acto carezca de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o dé lugar a la indefensión de los interesados.»*

Por todos los argumentos antes expresados la DG concluye que “el procedimiento se ha tramitado **sin el necesario respeto al principio de igualdad** entre las partes causando una evidente indefensión al socio excluido que ni ha sido notificado de la existencia de la solicitud ni ha tenido a su disposición la instancia de la solicitante ni la documentación que a la misma se acompañaba”.

Comentario: Interesante e importante resolución no sólo respecto del supuesto de hecho a que la misma se contrae, que trataba de la simple designación de un experto, sino para el **tratamiento** que deba darse a las **sociedades de auditoría**, constituidas conforme a su ley reguladora, y que no se hayan adaptado a la Ley de sociedad profesionales.

A estas sociedades, como hemos visto, se le aplican en primer lugar las normas propias contenidas en su ley de auditoría, realmente parcas en la regulación de los aspectos societarios cuando la actividad se ejerza bajo el paraguas de una sociedad, si dichas normas son insuficientes, se aplicará en primer lugar como **supletoria** la Ley 2/2007 de sociedad profesionales en todo lo regulado por la misma y que no sea incompatible, y finalmente, para otros aspectos no regulados en ambas leyes, se aplicará la Ley de Sociedad de Capital si adopta como forma societaria alguna de las reguladas en la misma.

Por tanto, en todos sus acuerdos u otros aspectos en que la sociedad entre en contacto con el Registro Mercantil, sea cual sea la clase de acuerdo que se adopte de entre los que son inscribibles, deberemos tener en cuenta esta **sucesión de leyes** y aplicarlas en el orden señalado.

Por lo demás también resulta de este expediente, que, aunque los mismos no aparezcan regulados con detalle en el RRM, siempre es esencial que **todos los interesados** sean debidamente notificados de todas aquellas peticiones o decisiones que puedan afectarles. Y ello nos parezca más o menos favorable para sus intereses la decisión que se adopte. En este caso era obvio que la decisión del registrador aparentemente **favorecía al socio excluido**, pues indirectamente para su exclusión exigía decisión judicial, pero del hecho de que la resolución del registrador sea favorable, no se excluye la necesidad de que ese socio, afectado por la solicitud de la sociedad, o por cualquier decisión que pueda adoptar el registrador, sea **debidamente notificado** de todos los pasos que se den en el expediente. Por tanto, la solicitud de la sociedad debió ser notificada al socio, y a partir de ahí, y a la vista de sus alegaciones, el registrador con un mayor conocimiento de causa podría haber adoptado la decisión que estimara más ajustada a derecho, y todas ellas también notificadas, no sólo a la sociedad sino también al socio excluido.

NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. SITUACIONES DE COMUNIDAD POSTGANANCIAL. ¿QUIEN PUEDE PEDIR EL NOMBRAMIENTO?

Expediente 134/2019 sobre nombramiento de auditor.

Resolución de 1 de agosto de 2019.

Palabras clave: auditor, sociedad de gananciales, comunidad hereditaria, legitimación.

Hechos: por tres hermanos, como herederos del titular de las participaciones, se solicita el nombramiento de auditor del [art. 265.2 de la LSC](#). Debido a que la sociedad se opone, previa petición registral, los solicitantes acreditan debidamente su cualidad de herederos, siendo ratificada también la petición por la viuda, cuya falta de intervención era una de las causas de oposición.

La registradora acuerda **estimar la solicitud** y proceder al nombramiento del auditor solicitado. La sociedad recurre insistiendo en la falta de legitimación.

Resolución: La DG desestima el recurso.

Doctrina: La DG repasa su doctrina sobre la **legitimación** para la solicitud de auditor en caso de comunidad hereditaria post ganancial.

1. Así en un principio estimó que dado que la solicitud era un mero acto de administración bastaba con que solicitase el auditor uno solo de los herederos. Es decir, se configuraba como una especie de comunidad germánica por lo que “cualquiera de los **cotitulares** se encontraría en situación de ejercitar el derecho a que se refiere el artículo 265.2 de la Ley de Sociedades de Capital”.

2. Más adelante se cambia de doctrina por estimar que la reglas que deben aplicarse a la comunidad hereditaria son las **reglas de toda comunidad**, es decir las del [artículo 126 de la Ley de Sociedades de Capital](#), que se aplica “a los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre participaciones o acciones”.

Por ello cuando fallezca el socio titular de las participaciones “será de plena aplicación la previsión del artículo 126 de la Ley de Sociedades de Capital en cuanto exige «**designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio**» pues sólo así se agota el conjunto de intereses presentes en la comunidad (vide sentencia del Tribunal Supremo 50/2005 de 14 de febrero)”.

En consecuencia, para ejercitar los derechos que la ley concede al socio será preciso o bien la intervención de todos los interesados, o bien de aquellos que constituyan mayoría, o bien que todos designen un representante para el ejercicio de esos derechos.

3. No obstante todo lo dicho la DG también recuerda su doctrina que deriva de la resolución de 11 de junio de 2018.

Esta resolución fue una consecuencia de la sentencia de la Audiencia Provincial de la Coruña de fecha 11 de marzo de 2010.

En esa resolución en que se daba “una **situación de igualdad** de cuotas (50% cada cónyuge) que imposibilitaba un acuerdo sobre designación de representante”, era clara la no posibilidad de aplicación del precepto antes citado, es decir el artículo 126 de la LSC. Es más, en estos casos y derivado de la sentencia también citada, si los comuneros no se ponen de acuerdo sobre quién puede ser el representante sería necesaria que ello se solucionara en **vía judicial** de conformidad con el artículo 398 III del CC. Por ello en este concreto caso se aceptó el recurso, sin necesidad de mayoría, que sería imposible, y sin necesidad de nombramiento de un representante, que también sería imposible.

Comentario: Se trata de un simple **recordatorio** de una doctrina ya clásica en nuestra DG, sobre a petición de auditor o experto cuando las acciones o participaciones, por fallecimiento de su titular, forman parte de una comunidad que todavía no ha sido disuelta con adjudicación a cualquiera de los interesados. Lógicamente esa doctrina también será aplicable a cualesquiera casos o supuesto de comunidad con independencia de origen de la misma. Lo curioso es que no lleva hasta su extremo la necesidad de nombrar un representante, pues como hemos visto también se admitiría la petición hecha por todos o por la mayoría de los partícipes en la comunidad. Decisión que nos parece correcta pues al tratarse de un expediente que se agota con su resolución, a la sociedad, en principio, en nada perjudica que la comunidad no nombre un representante único.

EXPEDIENTE SOBRE SUSTITUCIÓN DE LIQUIDADOR. RETRASO EXCESIVO EN LAS OPERACIONES DE LIQUIDACIÓN.

Expediente 77/2019 sobre sustitución de liquidador.

Resolución de 2 de agosto de 2019.

Palabras clave: liquidador, sustitución de liquidador.

Hechos: Se pide por un socio, al amparo del [artículo 389 de la Ley de Sociedades de Capital](#), la **sustitución** del liquidador en su día designado, como consecuencia de la **excesiva duración** de la liquidación.

Fundamenta su solicitud han transcurrido más de tres años desde el acuerdo de disolución, sin que se haya presentado balance final de liquidación, y sin que el liquidador haya cumplido con las obligaciones de información que resultan de la Ley de Sociedades de Capital.

La sociedad **se opone**. Dice que ya existe nombrado un liquidador único, que ha llevado diligentemente a cabo el cumplimiento de sus obligaciones como son la finalización de múltiples procedimientos laborales, procedimientos civiles contra entidades bancarias y contra la AEAT y TGSS, y que además los bienes de la sociedad están embargados por lo que resulta difícil su venta y que sobre ello se ha informado en todo momento.

Por todo ello no ha sido posible aprobar el balance final de liquidación.

El registrador a la vista de todo lo expuesto **desestima la solicitud** de sustitución de liquidador por estimar justificada la dilación.

El interesado recurre en alzada alegando que la dilación no está debidamente justificada, que los pleitos laborales ya finalizaron y que los civiles con las entidades bancarias han sido ruinosos, vertiendo otra serie de críticas sobre la labor de liquidación. Añade que tampoco han sido convocadas las juntas generales de los ejercicios 2015, 2016 y 2017, ni se lleva debidamente la contabilidad.

Resolución: La DG **desestima** el recurso.

Doctrina: Repasa el CD toda su doctrina sobre la disolución de la sociedad, la subsiguiente liquidación, el nombramiento de liquidadores, la multitud de facultades, funciones y deberes atribuidas a los mismos, normalmente con carácter imperativo, y el hecho de que no se les señale un plazo para la finalización de esa liquidación.

Ahora bien, esta no exigencia de plazo, no implica que no se pueda destituir al liquidador, destitución que puede tener distintos orígenes, siendo uno de ellos “la posibilidad de sustitución por dilación indebida en las operaciones liquidatorias que se contempla en el artículo 389 de la LSC”.

En este precepto se le atribuye el nombramiento de liquidador, a petición de los socios o de cualquier interesado con interés legítimo, al registrador mercantil, función que debe enmarcarse, al igual que las relativas a nombramiento de auditores o expertos, en otras funciones del Registro Mercantil.

La primera consecuencia que se deriva de ello es que el **objeto** del expediente debe limitarse a “determinar si concurren o no los **requisitos** para la sustitución del liquidador designado y su **sustitución** por otro en los términos que resultan del precepto”, sin tener en cuenta alegaciones de las partes que no se dirijan a dicho objeto.

Las **normas** aplicables a este expediente, pese a que no existe remisión expresa, deben ser las relativas al **nombramiento de auditores y expertos**, con la prevención de que la solicitud debe **trasladarse** al liquidador y a todos los posibles interesados a efectos de formular oposición.

Los **requisitos** que se derivan [del artículo 389](#) son el que se haga la **solicitud** por persona legitimada, que hayan pasado **tres años** desde la declaración de disolución y no desde la aceptación del cargo de liquidador, y que **no se haya aprobado el balance final de liquidación**, sin que exista **causa** que justifique la dilación. Salvo este último requisito los demás son fácilmente objetivables.

La existencia o no de causa que justifique la dilación en la aprobación del balance final, exige “un **adecuado análisis** de las circunstancias de hecho que sin invadir competencias judiciales permita al registrador mercantil emitir una resolución sobre la concurrencia de los requisitos legalmente establecidos”.

Las operaciones de liquidación pueden ser muy **complejas** de forma que, a veces, no puedan ser terminadas en el plazo de tres años establecido por el precepto. No obstante, debe entenderse “que no bastará con alegar la complejidad del procedimiento de liquidación para entender que existe causa (justa, dice el artículo 380 de la propia Ley). Es preciso para entender que existe causa de dilación que el liquidador haya atendido razonablemente al cumplimiento de las obligaciones inherentes a su cargo y que así resulte del expediente”.

Debe tenerse muy presente añade la DG que “el liquidador es un cargo elegido por la junta general de la sociedad de capital ([artículo 160 b](#)), cuya competencia no puede ser preterida sino es por un motivo de una envergadura tal que así lo imponga”.

Por consiguiente, “no basta el mero transcurso del tiempo previsto en la norma para la sustitución de la persona del liquidador si de las circunstancias que resulten del expediente resulta la complejidad de la situación a liquidar, así como el razonable cumplimiento por el liquidador de las obligaciones derivadas de la Ley”.

Teniendo en cuenta las circunstancias anteriores la DG concluye que el recurso no puede prosperar y que, por tanto, dada la **complejidad** puesta de manifiesto en el expediente, no procede la sustitución del liquidador, es decir se ha “acreditado debidamente tanto la realización de numerosas acciones tendentes a la liquidación de la sociedad como su persistencia en el tiempo, así como la existencia de pasivos y activos pendientes de liquidación”. Finalmente, la DG sobre el deber de **información** de las operaciones de liquidación dice que es una obligación **genérica** y no un derecho individual de cada socio y sobre determinadas alegaciones del solicitante, como no estar aprobado el balance inicial, o no haber convocado juntas generales, dado que ello no fue alegado en el escrito inicial, no pueden ser tenidas en cuenta ahora pues se provocaría la indefensión de la otra parte.

Comentario: El expediente de que trata esta resolución es un expediente **novedoso**, introducido por la Ley de Jurisdicción voluntaria, que sin duda cada vez será más frecuente en los RRMM.

Lo que debe quedar claro, tanto para los solicitantes y sus asesores, como para el registrador encargado de resolver, es que la **existencia o no de causa** que justifique la dilación o el retraso para la aprobación del balance final de liquidación, es una **cuestión de hecho** que deberá ser valorada por el registrador, y en su caso por la DG o el Juzgado de lo Mercantil, en caso de revocación, dependiendo de las circunstancias de cada caso. Como **regla general** los hechos o circunstancias que causen el retraso deben ser probadas, así como también el solicitante podrá probar la no existencia de dichas causas, es decir que la liquidación pudo hacerse en el tiempo concedido por el precepto. Por lo demás es importante saber que en el escrito inicial deben incluirse todas las alegaciones por las cuales se estime que la liquidación no se ha llevado a cabo con la diligencia debida, pues las alegaciones que sobre ello se hagan en el recurso no serán tenidas en cuenta al romper el principio de igualdad entre partes.

NOMBRAMIENTO DE AUDITOR DE SOCIEDAD UNIPERSONAL. SU PROCEDENCIA.

Expediente 125/2019 sobre nombramiento de auditor.

Resolución de 5 de agosto de 2019.

Palabras clave: auditor, sociedad unipersonal, titularidad indirecta.

Hechos: Por una persona que se dice socio con más del 5% del capital de una sociedad se solicita el nombramiento de un auditor conforme al [art. 265.2 de la LSC](#). Se da la circunstancia de que dicha sociedad en el registro está inscrita como **unipersonal**, siendo el socio único persona distinta del solicitante.

Como consecuencia de ello el registrador oficia al solicitante para que acredite la titularidad de sus participaciones.

El solicitante se limita a remitir al registro nota simple informativa de la sociedad, nota que no cambia la situación de la sociedad, aunque aporta otra nota de la que resulta que tiene más del 5% del capital de la sociedad socio único de la afectada.

La sociedad no se opone y el registrador **no procede** al nombramiento por no haberse acreditado que el solicitante fuera socio.

El interesado recurre sin aportar ningún dato nuevo.

Resolución: La DG **desestima** el recurso.

Doctrina: Dado que la calificación registral en estos expedientes abarca la legitimación del solicitante, y que esa legitimación por la titularidad del 5% del capital social no ha quedado acreditada, ni siquiera por las manifestaciones del supuesto socio, el recurso es rechazado. Vuelve a insistir el CD en que “una **posesión indirecta** de participaciones sociales en otra empresa, que a su vez es socia de la entidad mercantil para la que se solicita la auditoría, no puede ser tenida en cuenta en este procedimiento (vid. Resoluciones de 3 de enero de 2011, 23 de agosto de 2012 y 6 de septiembre de 2013, entre otras)”.

Comentario: Dos cuestiones quedan claras tras este recurso: una, que pese a la flexibilidad que muestra la DG en el punto relativo a la acreditación de la titularidad del capital que da derecho a solicitar la auditoría, dicha flexibilidad tiene como límite el que resulte claramente del registro la imposibilidad de que exista dicha titularidad; y dos, que una titularidad indirecta en ningún caso da derecho a solicitar la auditoría de la sociedad participada por otra de la que se es socio, sino que el derecho del artículo 265.2 de la LSC sólo se concede a los **titulares directos** de la sociedad respecto de la cual se solicita la auditoría.



III. RESOLUCIONES DE AUDITORES PUBLICADAS EN OCTUBRE DE 2019.

Fue a partir de 1990, cuando en los Registro Mercantiles nos encontramos con una nueva competencia, la de nombrar auditores a instancia de la minoría, que ha originado anualmente multitud de recursos contra nuestras decisiones. Dado el tiempo transcurrido desde dicha fecha, más de 15 años, la doctrina de nuestro Centro Directivo sobre las cuestiones que plantean dichos expedientes se puede decir que ya se ha conso-lidado y que prácticamente ha tratado la totalidad de los problemas que los mismos suelen suscitar.

Por ello, a partir de esta entrega de comentarios a las resoluciones de auditores, nos limitaremos a aquellas que suponen pueden suponer una novedad en las materias tratadas. Junto a ellas también traeremos a colación las que, aunque reiteren una doctrina de la propia D.G., esa doctrina por su lejanía en el tiempo merece la pena ser recordada.

Sobre estas bases las resoluciones de dichas características del mes de octubre son las siguientes:

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. CADUCIDAD DEL CARGO. NUEVO NOMBRAMIENTO.

Expediente 135/2019 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 18 de octubre de 2019.

Palabras clave: experto, caducidad del encargo, nuevo nombramiento, flexibilidad del procedimiento.

Hechos: Un expediente de nombramiento de experto, una vez efectuado el nombramiento, se **suspende** en su continuación por interposición de recurso judicial. Una vez levantada la suspensión los solicitantes piden al RM que declare la **caducidad** del nombramiento efectuado y nombre un nuevo experto.

Alegan lo siguiente.

- Que el experto disponía de dos meses para emitir el informe mencionado a contar desde su designación.
- Que el nombramiento, por no emisión del informe ha caducado (art. 354 LSC).
- Que el experto había solicitado la ampliación del plazo lo que revela su caducidad.
- Que las solicitudes de prórroga no interrumpen el plazo.

--- Que según los artículos 2 y 32.3 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la solicitud debe presentarse antes del vencimiento del plazo.

El registrador no admite la solicitud “al constar en el expediente las prórrogas concedidas habida cuenta de la complejidad del caso”. Aparte de ello consta también en el expediente que el experto ya ha emitido su informe.

Los solicitantes interponen **recurso de alzada** ante la DG, añadiendo a sus alegaciones anteriores que el experto aceptó el cargo después del plazo concedido, que también el informe fue emitido después del transcurso del plazo, que la prórroga también se solicitó fuera de plazo, que las prórrogas concedidas por el registrador también lo fueron fuera de plazo, y que aparecieron en el expediente con posterioridad.

Resolución: La DG **confirma** el criterio del registrador.

Doctrina: Parte la DG, para desestimar el recurso, del hecho cierto de que el expediente ha **satisfecho los intereses del solicitante**, que era el nombramiento de un experto, el cual además ha realizado ya el informe.

Reitera la DG que el expediente de nombramiento de experto, encuadrado en otros funciones del RM, “se caracteriza, frente al régimen general, por la ausencia de formalidades especiales, por la **flexibilidad** de sus trámites y por la brevedad de sus plazos”. No obstante ello, en relación a la Ley de Procedimiento Administrativo, añade que “el respeto debido a la posición de las partes interesadas, a que en aquellos supuestos legalmente previstos en que exista **nulidad o causa de anulabilidad** del procedimiento tales circunstancias hayan de ser objeto de conocimiento”.

Desde este punto de vista dice que el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que los actos de trámite, sólo son recurrible cuando « *...deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos...* ».

Además del escrito del recurso “no resulta causa alguna que de conformidad con el artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas pueda producir la nulidad del expediente”. “Los defectos de tramitación aducidos (en esencia, extemporaneidad de la aceptación y de las prórrogas concedidas), no pueden acogerse a ninguna de las causas contempladas en el precepto”.

En definitiva, que **no existe causa** alguna que haya impedido el nombramiento del experto y la realización de su encargo.

Aparte del deficiente cómputo de plazos que se hace en el recurso “el experto designado solicitó y obtuvo un plazo de prórroga para decidir si aceptaba o no el encargo dadas las especiales complejidades que el supuesto presentaba”.

Sobre ello dice que ya en la Instrucción de 9 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre cuestiones vinculadas con el nombramiento de auditores, se previó que el plazo de cinco días pudiera resultar insuficiente para la debida aceptación del cargo, y por ello se puede solicitar del registrador la ampliación de dicho plazo, es decir “que los plazos de aceptación del nombramiento y de realización del informe pueden ser objeto de **modulación** por parte del registrador en función de las circunstancias que se produzcan en la tramitación del expediente y en atención al cumplimiento de su finalidad”.

Concluye que todo ello debe entenderse sin perjuicio de que, si el recurrente considera “que el contenido del informe no se ajusta a sus expectativas, circunstancia que queda por completo fuera del objeto del expediente”, ello podrá hacerse valer en el procedimiento correspondiente.

Por último para dejar clara su doctrina sobre la autonomía del registrador a la hora de conceder prórrogas en estos expedientes dice que las limitaciones del artículo 32.1 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no le es aplicable al registrador pues “el precepto va dirigido a los interesados del procedimiento y difícilmente puede aplicarse al tercero, el experto, que es designado como consecuencia del mismo” y además “ el mismo precepto excluye el hecho de que exista norma en contrario”, pues de las normas aplicables del RRM “resulta la atribución de un grado de **discrecionalidad** al registrador en función de la especialidad de la materia”. Es decir que no se está “ante plazos rígidos e inamovibles que justifiquen la anulación del procedimiento sino por el contrario ante la consagración de un procedimiento **ágil y flexible** al servicio de su finalidad”, que se ha cumplido en este caso.

Comentario: Lo fundamental de este expediente, por eso lo hemos resumido, es la proclamación de la **flexibilidad** e incluso a veces discrecionalidad, que debe presidir su tramitación, siempre, claro está, que no queden afectados los derechos de la sociedad o de los solicitantes del experto.

Lo fundamental es que el expediente **cumpla la finalidad** para la que existe, que es el nombramiento de experto, y se de satisfacción a lo querido por los solicitantes que también es ese nombramiento. Cumplidos estos requisitos, el hecho de que en el expediente se haya

observado cierta flexibilidad, sin duda motivada por las circunstancias concurrentes o por la misma complejidad del expediente, en el cumplimiento de plazos o en su misma tramitación, no va a implicar la nulidad ni va a suponer la necesidad de abrir un nuevo expediente o de nombrar un nuevo experto.

Por ello y sin perjuicio de procurar siempre el ajustarse a la LSC y al RRM, en la tramitación del expediente, si el mismo cumple su finalidad y se da satisfacción a los solicitantes, sin que la sociedad recurra, las normas sobre plazos admiten flexibilidad en su cumplimiento y en ningún caso podrán ser alegadas por los mismos favorecidos por el expediente.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. DERECHO DE SEPARACIÓN. NULIDAD DEL EXPEDIENTE. NOTIFICACIÓN A LA SOCIEDAD.

Expediente 149/2019 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 16 de enero de 2020

Palabras clave: experto, procedimiento, nulidad, indefensión de parte, notificaciones.

Hechos: Se solicita el nombramiento de un experto como consecuencia del ejercicio de su derecho de separación.

Se trata de una junta no universal, a la que se presenta escrito por un socio en el que se solicita el reparto de al menos de la tercera parte de los beneficios. Pese a ello la junta acuerda la aplicación del resultado a reservas legales y voluntarias, debido a que la sociedad se encuentra en **concurso** de acreedores “lo que desaconseja acceder a la solicitud del socio”.

El socio vota en contra y notifica a la sociedad el ejercicio de su derecho de separación.

El registrador procede **directamente** al nombramiento del experto que acepta.

La sociedad en escrito presentado en el mismo registro se opone y alega en esencia que **no se le ha manifestado** el expediente, lo que le causa indefensión, y que no se

cumplen los requisitos del artículo 348 bis de la Ley de Sociedades de Capital ni los estatutariamente previstos, por lo que solicita la **revocación** del nombramiento.

El registrador no admite la oposición pues en el procedimiento se han cumplido las prescripciones legales, entre las que no se “no se prevé el traslado a la sociedad del escrito de solicitud como tampoco trámite de oposición (a diferencia del supuesto de designación de auditor y con la excepción del artículo 342)”.

También consta en el expediente que el informe ya ha sido realizado, entregado por lo que “se cuerda **cerrar** el expediente y darlo por terminado”.

La sociedad **recurre en alzada** ante la DGRN.

Dice en síntesis que la resolución es **nula de pleno derecho** por no haberse seguido las normas de procedimiento, que no se ha manifestado el expediente a la sociedad, causándole indefensión y que se conculca el artículo 24 de la Constitución Española. Por ello solicita la nulidad y la retroacción de las actuaciones, trasladando a la parte el escrito de solicitud a fin de que ejercite su derecho de oposición. Asimismo, solicita la declaración de nulidad de la designación de experto y del informe por el mismo redactado.

Resolución: La DG estima el recurso ordenando la **retroacción** del expediente al momento en que debió notificarse a la sociedad la solicitud del socio.

Doctrina: Distingue la DG, siguiendo el RRM, entre el nombramiento de experto a solicitud de la sociedad en que no existe contraparte, y el nombramiento de auditores. En el primer supuesto no procede notificación alguna, mientras que, en el nombramiento de auditores, además del interés del solicitante concurre otro interés protegible. Sobre esta base resulta que el procedimiento no se ha llevado de conformidad con las previsiones de los artículos 350 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, tal y como ordena el artículo 363, siendo así que el trámite de **audiencia a la sociedad** previsto en el artículo 354 del propio reglamento es de absoluta pertinencia habida cuenta del innegable interés que tiene en las resultas del procedimiento (vide artículo 356 de la Ley de Sociedades de Capital).

Por consiguiente “no pueden confundirse aquellos supuestos en los que, por no existir intereses contrapuestos, resulta innecesaria la audiencia a otra parte distinta del propio solicitante (vide artículos 67, 265.1, 301 y 303 de la Ley de Sociedades de Capital y

artículos 18, 34, 49.2, 52.2 y 78 de la Ley 3/ 2009, de 3 de abril de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles), de aquellos otros supuestos en los que la **existencia de tales intereses** hace forzosa la audiencia a la otra parte so pena de nulidad del expediente (vide artículos 47 y 48 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en relación con los artículos 128.3, 169, 265.2, 346, 348 bis y 350 de la Ley de Sociedades de Capital).

A ello le es aplicable el artículo 47.1 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según el cual son nulos los actos de la administración dictados “*prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido*”.

Concluye diciendo que es “patente que el procedimiento se ha tramitado sin el necesario respeto al **principio de igualdad** entre las partes causando una evidente indefensión a la sociedad que ni ha sido notificada de la existencia de la solicitud ni ha tenido a su disposición la instancia del solicitante ni la documentación que a la misma acompañaba”. Por ello se dejan sin efecto las resoluciones dictadas y se retrotrae el expediente a la fase de instrucción, “en concreto al momento en que se presentó la instancia por parte del solicitante” ordenando se dé traslado de la solicitud del socio y de la documentación acompañada a la sociedad.

Comentario: Se trata de un claro caso de **confusión**, por parte del registro, sobre el procedimiento a aplicar en los nombramientos de expertos como consecuencia del ejercicio del derecho de separación.

En los casos normales de solicitud de experto para la valoración de aportaciones no dinerarias o similares, como no hay ningún interés contrapuesto es lógico que no proceda ninguna notificación y esto es lo que se entendió por el registro en este especial expediente. Pero en los expedientes de nombramiento de expertos como consecuencia del ejercicio del derecho de separación, es claro que en ellos existen **dos partes** con intereses contrapuestos. Por una parte, los intereses del solicitante, y por otra los de la sociedad, que debe poder hacer alegaciones sobre la procedencia o no de dicho nombramiento, pues el resultado de la valoración le afecta de forma directa.

Esta confusión hace aún más urgente si cabe la **necesaria reforma del RRM**, en la cual deben ser regulados todos los nuevos expedientes surgidos de las competencias

atribuidas el RM, como consecuencia de los nuevos derechos atribuidos las minorías o como consecuencia de las nuevas competencias que a los registradores se atribuyen en la Ley de Jurisdicción Voluntaria.

REACTIVACIÓN DE SOCIEDAD. DERECHO DE SEPARACIÓN.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO.

Expediente 151/2019 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 9 de octubre de 2019.

Palabras clave: disolución, reactivación sociedad, derecho separación, experto.

Hechos: Se solicita por un socio el nombramiento de experto a consecuencia del ejercicio de su derecho de separación.

El derecho de separación surge como consecuencia de un acuerdo de **reactivación** de la sociedad que estaba disuelta. El solicitante votó en contra de un acuerdo relativo a la revocación del acuerdo de disolución y liquidación de la sociedad.

El socio ejerce su derecho a lo que la sociedad le contesta que no concurre “el supuesto de hecho habilitante, pues “no cabe reactivación si la sociedad no se ha disuelto previamente como resulta de los artículos 370 y 371 de la Ley de Sociedades de Capital”.

Por el registro se notifica la petición a la sociedad, la cual se opone alegando que el objeto único de la sociedad era la explotación de un inmueble, que ello resultó imposible, que se acordó su venta, que una junta decide una hoja de ruta que pasa por la venta del inmueble y la posterior disolución de la sociedad, que la venta se frustra y que por ello se acuerda dejar sin efecto los acuerdos de disolución y liquidación. Es decir que no hay disolución y por tanto tampoco reactivación.

Del acta de la junta que se acompaña resulta que el orden del día fue la autorización para la venta, la disolución de la sociedad y apertura del proceso de liquidación de la sociedad, cese del administrador único y nombramiento de liquidador único. Todos los puntos se aprueban por unanimidad “incluido el cese del administrador único y la designación de la misma persona como liquidador único de la sociedad”.

El registrador admite la oposición y resuelve la no procedencia de nombramiento de experto.

Se basa en que no resulta de la junta “una situación **diáfana** de existencia de un acuerdo de disolución y otro posterior de reactivación y difiriendo radicalmente la interpretación de las partes sobre tales hechos, no procede la designación”. La disolución además no consta inscrita.

El solicitante recurre alegando que existió disolución y que el “acuerdo de revocación del acuerdo de disolución y liquidación implica que con anterioridad existió aquel” por lo que se trata de un caso de **reactivación** que origina el derecho de separación y que “el artículo 346 de la Ley de Sociedades de Capital es muy claro en su redacción y que es un hecho objetivo que la solicitante votó en contra de la reactivación por lo que resulta indiscutible la procedencia del derecho de separación”.

Resolución: La DG **revoca** la decisión del registrador y acuerda el nombramiento de experto.

Doctrina: La DG parte de la base de que, si existe acuerdo de reactivación de la sociedad, existe derecho de separación pues así resulta con claridad del art. 346 de la LSC. Por su parte del artículo 370 resultan las condiciones en que puede adoptarse el acuerdo de reactivación de la sociedad y en el art. 348 se dice que el derecho de separación se podrá ejercitar “*en el plazo de un mes a contar desde la publicación del acuerdo o desde la recepción de la comunicación*”.

Supuesto lo anterior recuerda su doctrina, coincidente con la del TS, sobre el derecho de separación que en esencia es un derecho que se configura como potestativo y que nace desde el acuerdo, que debe ejercerse en el plazo legal, que no requiere la aceptación de la sociedad, y que tampoco depende de la inscripción del acuerdo en el RM.

Para la DG es claro que la sociedad en junta acordó la disolución, liquidación y nombramiento de liquidador.

Por tanto, concluye la DG, que “resulta patente que se ha producido el supuesto previsto por la norma y que legitima a la sociedad solicitante para requerir el nombramiento del experto a que se refiere el artículo 353 de la Ley de Sociedades de Capital. Procede en consecuencia la estimación del recurso”.

Los argumentos en contra de la sociedad no pueden ser aceptados, pues la finalidad de la sociedad nada tiene que ver con el ejercicio del derecho de separación, ni es objeto del expediente “dilucidar si el acuerdo de disolución constaba condicionado o no a la

realización de la venta del inmueble” pues el orden del día se refería a la venta y en punto aparte a la disolución de la sociedad

Y en el acuerdo posterior se dice que la no venta del inmueble conlleva el proponer la revocación de la disolución porque no existe nada que liquidar. Es decir que los acuerdos aparentemente no estaban vinculados, ni “existe razón legal que fuerce a la revocación del estado de disolución”.

Finalmente dice que no puede compartir las dudas a que hace referencia el registrador en su resolución “ni puede atribuir relevancia, en el ámbito de este expediente, al hecho de que no conste inscrito el acuerdo de disolución ni la designación de liquidador habida cuenta de que las partes no discuten ni la existencia de las juntas generales celebradas ni el contenido de las actas en que se documenta su contenido”.

Y precisamente porque el registrador tiene competencia para apreciar la concurrencia de los requisitos legales, “esta Dirección General ha reiterado que no procede la estimación de la solicitud cuando del expediente no resulte aquella concurrencia, aun cuando no hubiera existido oposición de la contraparte (vide por todas, resolución de 26 de septiembre de 2014)”.

En definitiva, la mera discrepancia de pareceres entre las partes implicadas no impide al registrador decidir, en un caso como el presente, en el que los hechos son terminantes.

Comentario: Interesante expediente pues es la primera vez en que por parte de la DG se trata del ejercicio del derecho de separación por reactivación de sociedad.

Lo básico de este expediente es si había o no existido acuerdo previo de disolver la sociedad. Para el solicitante había existido, pero para la sociedad no era así. El registrador se inclina por la postura de la sociedad pues a su juicio el acuerdo de disolución, que no estaba inscrito, no era lo suficientemente claro para sobre él fundar un derecho de separación.

Desde nuestro punto de vista lo que debió plantearse el registrador, al enjuiciar este expediente, es la cuestión relativa a si el acuerdo de disolución y nombramiento de liquidador, debidamente certificado sobre la base del acta, hubiera sido o no inscribible en la hoja de la sociedad. Pues bien a la vista del orden del día de la junta, a que a la misma asistió la totalidad del capital social y a que los acuerdos lo fueron por unanimidad, parece que dichos acuerdos hubieran podido ser inscritos sin ninguna dificultad en el Registro. En ningún punto del orden del día, ni de los acuerdos se condicionaba la disolución a la venta, aparte de que la misma disolución ya implica de por sí, como apunta el CD, la realización,

es decir la venta, de los bienes de la sociedad, en este caso un único bien que era la finca en cuestión.

A la vista de ello y sin perjuicio de que la sociedad siempre podrá recurrir a los tribunales de Justicia, parece que está más que justificada la resolución de la DG.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. REPARTO INSUFICIENTE DE BENEFICIOS.

Expediente 155/2019 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 18 de octubre de 2019.

Palabras clave: experto, reparto insuficiente.

Hechos: Se solicita experto por ejercicio del derecho de separación por no reparto de dividendos.

En la junta celebrada, en cuanto al reparto de dividendos, el presidente propone el pago de una cantidad de 50.000 euros a cada uno de los tres socios (con exclusión de una sociedad que ostenta igualmente la condición de socio) y destinar 600.000 euros a otros fines. El solicitante solicita que se reparta al menos el 25%. El acuerdo se toma con su voto en contra, haciendo constar **su protesta** por el acuerdo. Las cuentas son las del 2017 y la aprobación es en el 2019.

El solicitante propone a la sociedad una determinada valoración por sus participaciones y que si no se acepta se haga la valoración por el experto que propone.

La sociedad rechaza ambas propuestas y afirma que si el socio “lo desea la sociedad repartirá el beneficio en los términos en que lo expuso en la junta general”.

La sociedad se opone al nombramiento alegando que el ejercicio del derecho es contrario a la buena fe, que se trata de una sociedad familiar, que en el momento de la junta (29/4/2019) todavía no había entrado en vigor la nueva redacción el art. 348 bis de la LSC, y que el solicitante, como miembro del consejo que lo era en su fecha, aprobó la formulación de las cuentas anuales de la sociedad.

El registrador no admite la oposición y **acuerda** el nombramiento del experto.

La sociedad recurre en alzada. Alega que en el acto de la junta el socio no manifestó su deseo de separarse de la sociedad, que la aprobación no perjudica al socio, que las cuentas aprobadas son del ejercicio 2017, cuando el 348 bis no estaba en vigor, y que si el

resto de los socios hubieran conocido las intenciones del solicitante el acuerdo de la junta hubiera sido distinto.

Resolución: La DG **confirma** el acuerdo del registrador.

Doctrina: De forma terminante declara el CD que “ninguno de los motivos alegados por la sociedad pueda enervar el hecho de que el socio **reúne los requisitos** exigidos por el artículo 348 bis para el ejercicio de su derecho de separación”.

No obstante, y con carácter previo, entra en la cuestión que plantea la sociedad acerca de si era o no aplicable el art. 348 bis a las cuentas de 2017.

Dice que como ha recordado la DG en numerosas ocasiones, la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma parcial de la Ley de Sociedades de Capital y de incorporación de la Directiva 2007/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio de 2007 (LCEur 2007\1230), sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de sociedades cotizadas, **introdujo** en nuestro ordenamiento jurídico un nuevo supuesto de derecho de separación al incorporar el artículo 348 bis al texto de la Ley de Sociedades de Capital.

“El precepto entró en vigor el 2 de octubre de 2011 (a los dos meses de la publicación en el Boletín Oficial del Estado de la Ley 25/2011, de 1 de agosto), y se mantuvo vigente hasta el 23 de junio de 2012. A partir del 24 de junio de 2012 su vigencia fue suspendida, primero hasta el 31 de diciembre de 2014 (por la Ley núm. 1/2012, de 22 de junio), y después hasta el 31 de diciembre de 2016 (por la Ley núm. 9/2015, de 25 de mayo). Dicho precepto, que ciertamente ha sufrido un iter legislativo peculiar, se encuentra **plenamente vigente** desde el día 1 de enero de 2017”.

Por tanto “no es cierto, como afirma el escrito de recurso, que el precepto no estuviese en vigor durante dicho ejercicio, aunque lo cierto es que dicha circunstancia resulta irrelevante”. Y es irrelevante porque desde su entrada en vigor “despliega su eficacia con independencia del ejercicio a que se refiera, pues la norma carece de cualquier limitación al respecto” (cfr. sentencia 84/2014 de 21 marzo de la Audiencia Provincial de A Coruña (Sección 4ª).

Es decir que es el **momento de celebración de la junta** la que marca la aplicabilidad del precepto.

Ello es “ratificado por la Ley 11/2018, de 28 de diciembre por la que se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad que dispone en

su artículo 2, apartado sexto que el artículo 348 bis de la Ley de Sociedades de Capital pasa a tener una nueva redacción”.

La disposición transitoria de esta ley dispone expresamente que las modificaciones del art. 348 bis de la LSC "*serán de aplicación a las juntas generales que se celebren a partir del mismo día de su entrada en vigor*" que fue el 30 de diciembre de 2018.

Por ello al supuesto de hecho planteado en este recurso ya le es de aplicación la nueva redacción del artículo 348 bis de la LSC.

Como es usual en estos expedientes se añade que el CD “no puede valorar la conducta del solicitante como pretende la sociedad recurrente al limitarse el objeto de este expediente a determinar si concurren o no los requisitos para el ejercicio del derecho de separación”, quedando a salvo el derecho de la sociedad para plantear la cuestión en la sede jurisdiccional que corresponda.

Y por último recuerda que no es necesario avisar a los socios con anticipación de que se va a ejercitar el derecho de separación, una de las alegaciones de la sociedad, sino que basta, de conformidad con el nuevo artículo 348 bis, hacer “constar en acta su **protesta** por la insuficiencia del reparto de dividendos...”.

Comentario: Traemos a colación esta resolución por dos motivos fundamentales: uno porque fija la aplicación temporal de la norma, tanto antes como después de su reforma de 2018, y otro porque confirma uno de los nuevos requisitos para la aplicación del nuevo art. 348 bis de la LSC.

En cuanto a lo primero, de las normas legales resulta claramente que es indiferente el ejercicio de que se trate porque lo fundamental que determina la aplicabilidad de la norma, es la fecha de la junta general que decide el no reparto de dividendo. Y en cuanto a lo segundo que en la actualidad no basta con votar en contra del no reparto en la junta, sino que además es necesario hacer constar la “**protesta**” del socio ante dicho acuerdo.



COMENTARIOS A SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LOS REGISTRADORES. *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad.*

LEGITIMACIÓN PASIVA EN LOS JUICIOS VERBALES DIRECTOS CONTRA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL: Corresponde al Registrador/a que calificó, y no a la Administración General del Estado.

FUNCIÓN REGISTRAL: Es el registrador quien califica los documentos sometidos a su consideración bajo su exclusiva responsabilidad. Es además el que defiende los intereses de los terceros, directa o indirectamente afectados por la inscripción, que están ausentes en todos los trámites del procedimiento, y que no pueden hacerlo personalmente, como garante de la legalidad registral, y en suma del control de la contratación inmobiliaria en aras de la seguridad jurídica, todo lo cual justifica el interés legitimador (Sentencia de 3 de diciembre de 2019 del Juzgado de Primera instancia de León nº 9)

La Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de Enero de 2014 estableció como doctrina jurisprudencial la siguiente: "**La demanda contra la calificación del registrador o de la registradora formulada en juicio verbal se deberá dirigir contra el registrador o registradora responsable de dicha calificación**".

Esta doctrina es recordada por la **Sentencia de 3 de diciembre de 2019 del Juzgado de Primera instancia de León nº 9**, que desestima la demanda interpuesta contra una calificación registral negativa al no haber sido demandado el Registrador que calificó sino la Administración General del Estado (a través de la DGRN)

En efecto: **La Ley** establece una **actuación distinta y diferenciada de impugnación** según se trate del **recurso judicial directo** contra la calificación del registrador o del **recurso judicial frente a la DGRN** resolviendo el recurso en vía gubernativa interpuesto contra dicha calificación, que va a resultar determinante de la legitimación en el orden jurisdiccional civil.

a) En el primer caso, es el **registrador de la propiedad el único legitimado para soportar la acción que se deduzca contra su calificación**, dada la especial naturaleza de la función y calificación registral.

b) En el segundo, la legitimación corresponde a la Administración, en la que se encuadra la DGRN, representada y defendida por el Abogado del Estado, única y exclusivamente en los supuestos en los que exista un acto expreso o presunto.

El art. 328 LH contiene una regla de postulación y defensa de la Administración referida a los supuestos de impugnación de las resoluciones DGRN, pero **no niega la legitimación del registrador en un juicio verbal directo** (algo por lo demás que, en principio, no resulta extravagante en el ámbito de la jurisdicción civil vinculado a la calificación registral, al menos desde el **reconocimiento en determinados casos de la legitimación activa**, puesto que es el propio art. 328 LH, en la redacción dada por la reforma por Ley 24/2005, el que le permite actuar contra las resoluciones dictadas por la DGRN, en la forma que concreta la STS 20-9-2011, siempre que la resolución de la DGRN pueda repercutir de modo efectivo y acreditado en la esfera jurídica del Registrador que la invoca por afectar a un derecho o interés del que sea titular; derecho o interés que no tiene que ver con la defensa objetiva o abstracta de la legalidad sino con el anuncio o amenaza de responsabilidad disciplinaria frente al registrador/a puesto que de no revisarse la causa que lo justifica en ningún caso vería tutelado su derecho en el expediente que se tramite, como la propia sentencia señala)

Se trata de una legitimación (pasiva) que deriva de una norma especial, que **no solo no niega la legitimación pasiva sino que la reafirma**, desde el momento en que el interés sigue siendo el que se mantenga la legalidad y corrección de su calificación, de carácter civil y no administrativo, no frente a la DGRN, sino frente al particular que se considera perjudicado por la misma y que la impugna, frente al que puede incluso allanarse, rectificando su criterio anterior.

Es el registrador quien califica los documentos sometidos a su consideración bajo su exclusiva responsabilidad y **con absoluta independencia de la DGRN**, como actividad propia, con el resultado de inscribir el título o rechazar la inscripción. **Es además el que defiende los intereses de los terceros**, directa o indirectamente afectados por la inscripción, que están ausentes en todos los trámites del procedimiento, y que no pueden hacerlo personalmente, como garante de la legalidad registral y en suma del control de la contratación inmobiliaria en aras de la seguridad jurídica que precisa y exige el art. 9.3 CE; **todo lo cual justifica el interés legitimador, puesto que se trata de funciones que no son asumidas por la DGRN**, que no tiene esta posibilidad de control, pues no ha sido parte en el procedimiento, ni existe expediente administrativo. **Lo hace bajo su propia y personal responsabilidad** (arts. 18, 99 y 100 LH), y como consecuencia de esa calificación **resulta legitimado pasivamente** ante los tribunales del orden jurisdiccional civil.

Comentario. Muy claros argumentos en favor de la legitimación pasiva del Registrador/a calificante sobre la base de la independencia con la que actúa y de su función en defensa de los intereses de los terceros y ausentes (nuevamente se acoge aquí esa idea que ya expresó Jerónimo González y que textualmente recogen diversas sentencias, “El Registrador como fiscal de los ausentes del procedimiento”: Sentencia firme de 29-2-2008 de la Audiencia Provincial de Badajoz -publicada en el BOE de 10-8-2010-)



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

1.- INSTITUCIONAL

- **Croacia asume su primera presidencia del Consejo de la Unión europea**

Croacia asume la presidencia del Consejo de la UE por primera vez, desde que se unió a la Unión Europea en 2013. El período de trabajo se desarrolla entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020. Las prioridades de la presidencia de Croacia están impulsadas por su lema: “Una Europa fuerte en un mundo de desafíos”.

El programa de la presidencia se centra en cuatro áreas principales:

- una Europa que se desarrolla
- una Europa que conecta
- una Europa que protege
- una Europa influyente

La presidencia del Consejo rota entre los estados miembros de la UE cada 6 meses. Durante este período de 6 meses preside las reuniones en todos los niveles del Consejo y ayuda a garantizar la continuidad del trabajo.

Los Estados miembros que ocupan la presidencia trabajan juntos en grupos de tres, llamados ‘tríos’. Este sistema fue introducido por el Tratado de Lisboa en 2009. El trío

establece objetivos a largo plazo y prepara una agenda común que determina los temas y las principales cuestiones que abordará el Consejo durante un período de 18 meses. Sobre la base de este programa, cada uno de los tres países prepara su propio programa más detallado de 6 meses.

En materia de Justicia, la Presidencia elaborará las futuras orientaciones estratégicas en materia de libertad, seguridad y justicia basándose en cuatro elementos clave: valores y Estado de derecho, confianza mutua, protección del espacio común europeo y nuevas tecnologías.

En el ámbito del derecho civil, la Presidencia pretende llegar a un acuerdo sobre las normas relativas a la notificación de documentos y la obtención de pruebas. La lucha contra todas las formas de violencia contra las mujeres, el desarrollo del sistema de e-Justicia, el uso de las tecnologías modernas y la Inteligencia Artificial en la judicatura son también temas prioritarios en la agenda.

El trío actual está compuesto por las presidencias de Rumania, Finlandia y Croacia.

[Programa completo presidencia](#)

- **Futura asociación UE - Reino Unido: la Comisión Europea da el primer paso para iniciar negociaciones**

La Comisión Europea ha emitido una recomendación al Consejo para iniciar negociaciones sobre una nueva asociación con el Reino Unido. Esta recomendación se basa en las directrices y conclusiones existentes del Consejo Europeo, así como en la Declaración política acordada entre la UE y Reino Unido en octubre de 2019.

Incluye una propuesta integral para las directrices de negociación, que define el alcance y los términos de la futura asociación que la Unión Europea prevé con Reino Unido. Estas directrices cubren todas las áreas de interés para las negociaciones, incluida la cooperación comercial y económica, la aplicación de la ley y la

cooperación judicial en materia penal, política exterior, seguridad y defensa, participación en programas de la Unión y otras áreas temáticas de cooperación.

Como negociadora de la UE, la Comisión tiene la intención de continuar trabajando en estrecha coordinación con el Consejo y sus órganos preparatorios, así como con el Parlamento Europeo, como fue el caso durante las negociaciones del Acuerdo de Retirada.

El Consejo tendrá que adoptar el proyecto de directrices de negociación. Esto autorizará formalmente a la Comisión a abrir las negociaciones como negociador de la Unión.

[Texto de la Recomendación](#)

2.- JUSTICIA

- **Informe sobre formación judicial europea 2019**

La Comisión Europea ha publicado recientemente el informe sobre Formación judicial europea. Se trata del primer informe presentado por el nuevo Comisario de Justicia, Didier Reynders, que en su prólogo “confirma la necesidad de alcanzar mejor algunas categorías de profesionales de la justicia, en particular los abogados, el personal de los tribunales, y de fomentar centrar la formación en temas como el estado de derecho y los derechos fundamentales”.

La legislación de la UE sólo sirve a los ciudadanos si se aplica correctamente. La formación de los profesionales de la justicia sobre el derecho de la UE es esencial para asegurar la aplicación correcta y coherente del derecho de la UE en toda la UE, para mejorar la confianza mutua y para fomentar una cultura judicial europea común, incluyendo el estado de derecho.

Este informe mide la participación de los profesionales del derecho en la formación judicial sobre el derecho de la UE en la UE. Al mismo tiempo, apoya la estrategia global sobre la formación judicial europea manteniendo el tema en un lugar destacado de la agenda política.

El informe complementa la Evaluación de la estrategia de formación judicial europea publicada en octubre de 2019 y muestra excelentes resultados en términos de participación. En 2018, más de 190 000 profesionales del derecho participaron en la formación sobre el derecho de la UE o el derecho de otro Estado miembro. El número anual de participantes aumentó en un 148 % entre 2011 y 2018. En total, más de 1 millón de profesionales del derecho han participado en la formación sobre el derecho de la UE desde 2011.

Desde 2011, el número de participantes y las actividades de formación han aumentado de forma constante. La estrategia condujo a una casi duplicación de los fondos de la UE disponibles para la formación de los profesionales del derecho y a mejoras significativas en la capacidad de las redes y los proveedores de formación como la Red Europea de Formación Judicial (REFJ). Los efectos duraderos de la estrategia son visibles en la mejora del conocimiento del Derecho de la UE, el fortalecimiento de la confianza mutua y el aumento del nivel de cooperación entre los profesionales de la justicia en los Estados miembros de la UE. Los proveedores y las redes de formación también consolidaron su capacidad para impartir formación sobre el Derecho de la UE.

[Texto del informe](#)

3.- COMERCIO

- **La Comisión Europea aumenta la protección de la propiedad intelectual europea en los mercados mundiales**

La Comisión Europea ha publicado el último informe sobre la protección y la garantía de respeto de los derechos de propiedad intelectual (DPI) en los terceros países. Si bien se ha avanzado desde la publicación del informe anterior, sigue habiendo

aspectos preocupantes y aún no se ha actuado en una serie de ámbitos que podrían mejorarse. Las infracciones de los derechos de propiedad intelectual en todo el mundo cuestan a las empresas europeas miles de millones de euros por lucro cesante y ponen en riesgo miles de puestos de trabajo. En el informe de hoy se señalan tres grupos de países en los que la UE centrará su actuación.

Las prioridades geográficas y temáticas de la acción de la UE para proteger los derechos de propiedad intelectual se basan en el nivel de perjuicio económico para las empresas de la UE. El informe ayudará a centrar y orientar mejor los esfuerzos. La lista actualizada de países prioritarios que presenta el informe sigue estando dividida en tres categorías, que reflejan la magnitud y la persistencia de los problemas: 1) China; 2) India, Indonesia, Rusia, Turquía y Ucrania; 3) Arabia Saudí, Argentina, Brasil, Ecuador, Malasia, Nigeria y Tailandia.

China es el origen de la mayor parte de las mercancías falsificadas y pirateadas que llegan a la UE, tanto por valor como por volumen. Más del 80 % de las mercancías falsificadas y pirateadas incautadas por las autoridades aduaneras de la UE proceden de China y Hong Kong.

Todos los acuerdos comerciales de la UE contienen como elemento estándar un nivel elevado de protección de la propiedad intelectual. La Comisión también participa en diálogos, grupos de trabajo y programas técnicos con países y regiones clave, como China, América Latina, el Sudeste Asiático o África.

Entre las acciones específicas de los últimos dos años cabe citar las siguientes:

- el apoyo técnico para la adhesión a tratados internacionales en el ámbito de los DPI;
- un seminario de sensibilización, dirigido a las pequeñas empresas, sobre la importancia de los DPI;
- formación en materia de garantía de respeto de los DPI dirigida a funcionarios de aduanas, jueces y policías;
- formación para examinadores de patentes;

- formación sobre la concesión de licencias en relación con variedades vegetales protegidas.

La Comisión también contribuye activamente a la protección y la garantía de respeto de los derechos de propiedad intelectual a escala multilateral, por ejemplo, en la Organización Mundial del Comercio (OMC), la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual (OMPI) y la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE).

ANUARIO DE DERECHO CIVIL

TOMO LXXII, FASCÍCULO III

Julio-septiembre, 2019



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE JUSTICIA

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA,
RELACIONES CON LAS CORTES
E IGUALDAD

BOE BOLETÍN
OFICIAL DEL
ESTADO

ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
Estudios monográficos	
Christian VON BAR: «Cuestiones fundamentales europeas del Derecho de posesión y del régimen jurídico negocial de las transmisiones en el Derecho de cosas»	711
Guillermo CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA: «El (relativo) valor interpretativo de los materiales prelegislativos»	749
Manuel Jesús DÍAZ GÓMEZ: «Pacto marciano. Repensando el sistema con la civilística italiana»	795
Cuestiones actuales	
Javier TORRE DE SILVA Y LÓPEZ DE LETONA: «El Derecho Civil de los datos»	825
Vida jurídica	
Antonio Ismael RUIZ ARRANZ: «Décimo aniversario del “Seminario permanenté de Derecho privado” de la Universidad de Málaga. 16 y 17 de mayo de 2019»	879
Bibliografía	
LIBROS	
A cargo de: Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO	
ESPEJO LERDO DE TEJADA, Manuel: «La partición convencional», por M.ª Elena Sánchez Jordán	897
GARRIDO MARTÍN, Joaquín: «Recepción de la Escuela Histórica. La “teoría de la convicción” en la ciencia jurídica española del XIX», por Javier Paricio	906
MAYOR DEL HOYO, M.ª Victoria: «La adopción en el Derecho común español», por Susana Quicios Molina	912
RODRÍGUEZ GUTIÁN, Alma M.ª: «Los pactos de pre-ruptura conyugal», por Cristina de Amunátegui Rodríguez	918
REVISTAS ESPAÑOLAS	
Por Francisco OLIVA BLÁZQUEZ, Juan Pablo PÉREZ VELÁZQUEZ, Davinia CADENAS OSUNA	923
Jurisprudencia del Tribunal Supremo	
SENTENCIAS COMENTADAS	
Verónica NEVADO CATALÁN: «Imposición de paternidad al marido: ¿La relación matrimonial como fundamento para excluir la responsabilidad por daños? (A propósito de la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2018)»	961
SENTENCIAS	
A cargo de Antonio CABANILLAS SÁNCHEZ; Colaboran: Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO, Nicolás DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO, Gabriel GARCÍA CANTERO, Luis Alberto GODOY DOMÍNGUEZ, Sebastián LÓPEZ MAZA, Jose María MARTÍN FABA, Verónica NEVADO CATALÁN, Carlos ORTEGA MELIÁN, Antonio Ismael RUIZ ARRANZ, Francisco SANTANA NAVARRO ...	987

ANUARIO DE DERECHO CIVIL

TOMO LXXII, FASCÍCULO IV

Octubre-diciembre, 2019



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE JUSTICIA

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA,
RELACIONES CON LAS CORTES
E IGUALDAD

BOE BOLETIN
OFICIAL DEL
ESTADO

ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
Estudios monográficos	
M.ª Teresa MARTÍN MELÉNDEZ: «El ejercicio de los derechos de atribución preferente y sus consecuencias en la liquidación y la partición de la sociedad de gananciales: una propuesta <i>de lege ferenda</i> »	1059
Juan Pablo PÉREZ VELÁZQUEZ: «Sobre la exigua utilización del artículo 831 del Código civil. Aporías de su actual redacción»	1133
Javier MARTÍNEZ CALVO: «La mediación familiar: un análisis comparativo de las regulaciones italiana y española»	1203
Estudio jurisprudencial	
Luz M. MARTÍNEZ VELENCOSO: «La partición de la herencia. Un estudio jurisprudencial»	1247
Crónica de Legislación y Jurisprudencia de la Unión Europea	
Por Marta OTERO CRESPO, Julia AMMERMAN YEBRA	1331
Bibliografía	
LIBROS	
A cargo de: Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO	
BAAIJ, C. J. W.: «Legal integration and Language Diversity. Rethinking Translation in EU Lawmaking», por Tomás Rubio Garrido	1405
JANSEN, Nils/ZIMMERMANN, Reinhard (eds.): «Commentaries on European Contract Laws», por Antoni Vaquer Aloy	1410
MASSAGUER, José: «Acciones y procesos de infracción de derechos de propiedad intelectual», por Antoni Rubí Puig	1415
REDINHA, Maria Regina/GUIMARÃES, Maria Raquel/FERNANDES, Francisco Liberal (eds.): «The Sharing Economy. Legal Problems of a Permutations and Combinations Society», por Francesc Fradera Fabregas	1418
SAINZ-CANTERO CAPARROS, M.ª Belén/MARTOS CALABRÚS, M.ª Angustias: «La sucesión en el pasivo hereditario y la liquidación de la herencia tras la Ley 15/2015 de jurisdicción voluntaria», por Teodora F. Torres García	1424
REVISTAS EXTRANJERAS	
Por Remedios ARANDA RODRÍGUEZ, M.ª del Rosario DÍAZ ROMERO, Alfredo FERRATE, Martín GARCÍA-RIPOLL, Sebastián LÓPEZ MAZA, Alma M.ª RODRÍGUEZ GUITIÁN	1435
Jurisprudencia del Tribunal Constitucional	
SENTENCIAS, AÑO 2018	
Por Ramón CASAS VALLÉS, Rosa MÉNDEZ TOMÁS	1461

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

SENTENCIAS

A cargo de: Antonio CABANILLAS SÁNCHEZ; Colaboran: Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO, Gabriel GARCÍA CANTERO, Luis Alberto GODOY DOMÍNGUEZ, Sebastián LÓPEZ MAZA, José María MARTÍN FABA, Verónica NEVADO CATALÁN, Carlos ORTEGA MELIÁN, Antonio Ismael RUIZ ARRANZ, Francisco SANTANA NAVARRO

1517

*REVISTA
DE DERECHO
PRIVADO*

Noviembre-diciembre 2019 • Fundada en 1913

REUS
EDITORIAL

REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Noviembre-diciembre
2019

Publicación bimestral

SUMARIO

LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA, por Pedro J. Femenía López, págs. 3-37

VIGENCIA ACTUAL DE LAS SUSTITUCIONES PUPILAR Y EJEMPLAR, por Julio Carbajo González, págs. 39-77

LAS PLATAFORMAS DIGITALES VINCULADAS A LA ECONOMÍA COLABORATIVA: DE LA SIMPLE INTERMEDIACIÓN A LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO SUBYACENTE, por Cristina López Sánchez, págs. 79-116

ÍNDICE ANUAL 2019, por M^a Patricia Represa Polo, págs. 117-120

TABLE OF CONTENTS

ACTIVE LEGITIMATION IN THE DECLARATION OF NEW BUILDING, por Pedro J. Femenía López, págs. 3-37

CURRENT VALIDITY OF PUPIL AND EXEMPLARY SUBSTITUTIONS, por Julio Carbajo González, págs. 39-77

COLLABORATIVE PLATFORMS: FROM SIMPLE INTERMEDIATION TO THE PROVISION OF THE UNDERLYING SERVICE, por Cristina López Sánchez, págs. 79-116

ANNUAL INDEX 2019, por M^a Patricia Represa Polo, págs. 117-120

FUNDADA POR

Felipe Clemente de Diego
José M.^a Navarro de Palencia
el 15 de octubre de 1913

CONSEJO DE REDACCIÓN

Eduardo Galán Corona
Catedrático de Derecho Mercantil de la Universidad de Salamanca

Ana Díaz Martínez
Profesora titular de Derecho civil acreditada para Catedrática de la Universidad de Santiago de Compostela

Isabel González Pacanowska
Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Murcia

Cristina Guilarte Martín-Calero
Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Valladolid

Miquel Martín Casals
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Gerona

Juan Antonio Moreno Martínez
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Alicante

Antonio Pau Pedrón
Registrador de la Propiedad de Madrid

Antonio B. Perdices Huetos
Catedrático de Derecho Mercantil de la Universidad Autónoma de Madrid

CONSEJO ASESOR INTERNACIONAL

Prof. D. Guido Alpa
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad «La Sapienza» de Roma

Prof. D. Hernán Corral Talciani
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de los Andes

Prof. Dr. Ewoud Hondius
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Utrecht

Prof. D. Bernhard A. Koch
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Innsbruck

Prof. Dr. Jean-Jacques Lemouland
Catedrático de Derecho Privado de la Universidad de Pau et des Pays de l'Adour

Pfra. Dra. Noemí Lidia Nicolau
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Rosario

Prof. Dr. Antonio Pinto Monteiro
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Coimbra

Prof. Dr. h.c. Reiner Schulze
Catedrático de Derecho Civil Alemán y Europeo de la Universidad de Münster

Prof. Dr. Matthias F. Storme
Catedrático de Derecho Mercantil y de la insolvencia ordinario de la Universidad Católica de Lovaina y extraordinario de la Universidad de Amberes

Prof. Dr. Simon Whittaker
Catedrático de Derecho Comparado Europeo de la Universidad de Oxford

DIRECTORA

Silvia Díaz Alabart

Catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

SECRETARIA DEL CONSEJO DE REDACCIÓN

M.^a Patricia Represa Polo

Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

Indexada en las bases de datos ISOC, DICE (CSIC), RESH, Latindex, IN-REJ, MIAR, IFLP, RAS, REGESTA IMPERII y DIALNET

REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Septiembre-octubre 2019 • Fundada en 1913

REUS
EDITORIAL

REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Septiembre-Octubre
2019

Publicación bimestral

SUMARIO

LOS DERECHOS REPRODUCTIVOS DE LAS MUJERES CON DISCAPACIDAD, por Virginia Múrtula Lafuente, págs. 3-46

LA INTRANSMISIBILIDAD COMO RASGO ESENCIAL DE LOS DERECHOS REALES DE USO Y HABITACIÓN, por Manuel García Mayo, págs. 47-75

EL TESTAMENTO MANCOMUNADO. ANÁLISIS COMPARADO DE LOS ORDENAMIENTOS FORALES Y REGULACIÓN EN LA PROPUESTA DE CÓDIGO CIVIL DE LA APDC, por Marta Carballo Fidalgo, págs. 77-109

LAS DISPOSICIONES TESTAMENTARIAS CONDICIONALES Y MODALES: CUANDO EL TESTADOR QUIERE «AFINAR» SU VOLUNTAD, por María Jesús López Frías, págs. 111-146

TABLE OF CONTENTS

THE REPRODUCTIVE RIGHTS OF WOMEN WITH DISABILITIES, por Virginia Múrtula Lafuente, págs. 3-46

INALIENABILITY AS ESSENTIAL ELEMENT OF THE RIGHTS OF USE AND HABITATION, por Manuel García Mayo, págs. 47-75

MUTUAL WILLS. A COMPARATIVE ANALYSIS OF SPANISH LEGAL SYSTEMS AND THE PROPOSAL OF CIVIL CODE ELABORATED BY THE SPANISH ASSOCIATION OF CIVIL LAW PROFESSORS, por Marta Carballo Fidalgo, págs. 77-109

THE CONDITIONAL AND MODAL TESTAMENTARY DISPOSITIONS: WHEN THE TESTATOR WANTS TO «REFINE» HIS WILL, por María Jesús López Frías, págs. 111-146

FUNDADA POR

Felipe Clemente de Diego
José M.^a Navarro de Palencia
el 15 de octubre de 1913

CONSEJO DE REDACCIÓN

Eduardo Galán Corona
Catedrático de Derecho Mercantil
de la Universidad de Salamanca

Ana Díaz Martínez
Profesora titular de Derecho civil
acreditada para Catedrática de
la Universidad de Santiago de
Compostela

Isabel González Pacanowska
Catedrática de Derecho Civil
de la Universidad de Murcia

Cristina Guilarte Martín-Calero
Catedrática de Derecho Civil
de la Universidad de Valladolid

Miquel Martín Casals
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Gerona

Juan Antonio Moreno Martínez
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Alicante

Antonio Pau Pedrón
Registrador de la Propiedad
de Madrid

Antonio B. Perdices Huetos
Catedrático de Derecho Mercantil
de la Universidad Autónoma
de Madrid

CONSEJO ASESOR INTERNACIONAL

Prof. D. Guido Alpa
Catedrático de Derecho Civil de la
Universidad «La Sapienza» de Roma

Prof. D. Hernán Corral Talciani
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de los Andes

Prof. Dr. Ewoud Hondius
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Utrecht

Prof. D. Bernhard A. Koch
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Innsbruck

Prof. Dr. Jean-Jacques Lemouland
Catedrático de Derecho Privado
de la Universidad de Pau
et des Pays de l'Adour

Pfra. Dra. Noemí Lidia Nicolau
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Rosario

Prof. Dr. Antonio Pinto Monteiro
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Coimbra

Prof. Dr. h.c. Reiner Schulze
Catedrático de Derecho Civil Alemán
y Europeo de la Universidad de
Münster

Prof. Dr. Matthias F. Storme
Catedrático de Derecho Mercantil
y de la insolvencia ordinario de la
Universidad Católica de Lovaina y
extraordinario de la Universidad de
Amberes

Prof. Dr. Simon Whittaker
Catedrático de Derecho Comparado
Europeo de la Universidad de Oxford

DIRECTORA

Silvia Díaz Alabart
Catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

SECRETARIA DEL CONSEJO DE REDACCIÓN

M.^a Patricia Represa Polo
Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

Indexada en las bases de datos ISOC, DICE (CSIC), RESH, Latindex,
IN-RECJ, MIAR, IFLP, RAS, REGESTA IMPERII y DIALNET

REVISTA DE

DERECHO URBANÍSTICO *y medio ambiente*

DIRECTOR DON FRANCISCO JOSÉ ALEGRÍA MARTÍNEZ DE PINILLOS

URBANISMO

JUAN ANTONIO CHINCHILLA PEINADO

Personas mayores y enajenación de viviendas sociales. Ventas a fondos de inversión y concursos de acreedores de las sociedades municipales de vivienda. Las consecuencias de la crisis económica y la tenue respuesta de las administraciones

JESÚS IGNACIO PASCUAL MARTÍN

La institución de la policía urbana como origen y causa de los límites del derecho de propiedad: reseña histórica

ÁLVARO MARCO DE LA HOZ

El principio de subrogación legal urbanística en las transmisiones inmobiliarias

MEDIO AMBIENTE

ELENA DE LUIS GARCÍA

El acceso a la justicia ambiental: retos para una tutela efectiva



PREMIO NACIONAL
DE URBANISMO

AÑO LIII • NÚM. 333 • NOVIEMBRE 2019

RDU

Revista de
DERECHO
URBANISTICO

y medio ambiente

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

SUMARIO DEL NÚMERO 333

Págs.

URBANISMO

Personas mayores y enajenación de viviendas sociales. Ventas a fondos de inversión y concursos de acreedores de las sociedades municipales de vivienda. Las consecuencias de la crisis económica y la tenue respuesta de las administraciones 19

Por JUAN ANTONIO CHINCHILLA PEINADO.

La institución de la policía urbana como origen y causa de los límites del derecho de propiedad: reseña histórica 79

Por JESÚS IGNACIO PASCUAL MARTÍN.

El principio de subrogación legal urbanística en las transmisiones inmobiliarias 123

Por ÁLVARO MARCO DE LA HOZ.

MEDIO AMBIENTE

El acceso a la justicia ambiental: retos para una tutela efectiva 171

Por ELENA DE LUIS GARCÍA.

REVISTA DE

DERECHO URBANÍSTICO *y medio ambiente*

DIRECTOR DON FRANCISCO JOSÉ ALEGRÍA MARTÍNEZ DE PINILLOS

URBANISMO

JUAN ALEMANY GARCÍAS

La naturaleza jurídica de las cuotas de urbanización

JUAN RICO LENZA

¿Es la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico en suelo lucrativo en la gestión, una confiscación?

GINÉS ROMERO JIMÉNEZ

El ordenamiento legislativo adecuado para la regulación y autorización del derecho a edificar vinculado con los usos agropecuarios

ESTHER RANDO BURGOS

El rol de la ciudad media en el marco de las políticas europeas de ordenación del territorio: su articulación en el modelo territorial andaluz

MEDIO AMBIENTE

PEDRO BRUFAO CURIEL

Las nuevas competencias administrativas sobre dominio público hidráulico estatal de obras públicas en los tramos fluviales urbanos

BIBLIOGRAFÍA

ALICIA SEGOVIA MARCO

ALONSO IBÁÑEZ, MARÍA ROSARIO (Dir.): *La sostenibilidad socioeconómica de las ciudades*

JUDITH GIFREU FONT

GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, SANTIAGO: *Contencioso Administrativo: praxis y propuestas*



PREMIO NACIONAL
DE URBANISMO

AÑO LIII • NÚM. 332 • SEPTIEMBRE-OCTUBRE 2019

RDU

Revista de
DERECHO
URBANISTICO

y medio ambiente

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

SUMARIO DEL NÚMERO 332

	<u>Págs.</u>
URBANISMO	
<i>La naturaleza jurídica de las cuotas de urbanización</i> Por JUAN ALEMANY GARCÍAS.	19
<i>¿Es la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico en suelo lucrativo en la gestión, una confiscación?</i> Por JUAN RICO LENZA.	49
<i>El ordenamiento legislativo adecuado para la regulación y autorización del derecho a edificar vinculado con los usos agropecuarios</i> Por GINÉS ROMERO JIMÉNEZ.	77
<i>El rol de la ciudad media en el marco de las políticas europeas de ordenación del territorio: su articulación en el modelo territorial andaluz</i> Por ESTHER RANDO BURGOS.	111
MEDIO AMBIENTE	
<i>Las nuevas competencias administrativas sobre dominio público hidráulico estatal de obras públicas en los tramos fluviales urbanos</i> Por PEDRO BRUFAO CURIEL.	153

BIBLIOGRAFÍA

- ALONSO IBÁÑEZ, MARÍA ROSARIO (Dir.): *La sostenibilidad socioeconómica de las ciudades* 179
POR ALICIA SEGOVIA MARCO.
- GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ, SANTIAGO: *Contencioso Administrativo: praxis y propuestas* 183
POR JUDITH GIFREU FONT.

REVISTA ESPAÑOLA DE
**DERECHO
ADMINISTRATIVO**
CRÓNICAS DE JURISPRUDENCIA

Adelantar la jubilación de los jueces y permitir excepcionarla al Presidente de la República contraviene la independencia judicial

El plazo de caducidad del procedimiento sancionador en materia tributaria comienza al día siguiente de la notificación del acuerdo de inicio, no el mismo día

Nullidad de acuerdos por composición irregular de la Junta Vecinal por no respetarse el orden de prelación establecido para la sustitución del secretario

Concurriendo determinadas condiciones, la declaración inculpativa del testigo-víctima de unos hechos pueda desvirtuar por sí sola la presunción de inocencia del imputado

Declaración de Inconstitucionalidad de determinados incisos del artículo 294.1 LOPJ modificando radicalmente el régimen de la responsabilidad del poder judicial por prisión preventiva seguida de absolución

Illegalidad del Decreto Foral que impone el vascuence como mérito en los concursos-oposiciones y en los concursos de méritos en las zonas no vascófonas de Navarra

Nullidad del precepto legal autonómico que supedita la implantación de enseñanzas en centros privados a la inexistencia de duplicidad con centros universitarios públicos

Y muchas más resoluciones interesantes en las páginas interiores...

DIRECTOR
MIGUEL SÁNCHEZ MORÓN

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

NÚM. 201
DICIEMBRE 2019



CIVITAS



THOMSON REUTERS

SUMARIO

EDITORIAL

Editorial.....	11
<i>Miguel Sánchez Morón</i>	

CRÓNICAS DE JURISPRUDENCIA

Derecho de la Unión Europea	19
<i>Juana Marcillo Moreno</i>	
<i>José María Magán Perales</i>	
<i>Pablo Meix Cereceda</i>	
<i>Raquel Hermela Reyes Martínez</i>	
<i>Nuria Ruiz Palazuelos</i>	
<i>Francisco Sánchez Rodríguez</i>	

Derechos fundamentales y libertades públicas	43
<i>Javier García Roca</i>	
<i>Rafael Bustos Gisbert</i>	
<i>Encarna Carmona Cuenca</i>	
<i>Guillermo Escobar Roca</i>	
<i>María Isabel González Pascual</i>	
<i>Joaquín Bague Camazano</i>	
<i>María Díaz Grego</i>	
<i>Argelia Queralt Jiménez</i>	
<i>Ignacio García Vitoria</i>	
<i>Mario Hernández Ramos</i>	
<i>Miguel Pérez-Moreno</i>	
<i>Mónica Arenas Ramiro</i>	
<i>Yolanda Fernández Vivas</i>	
<i>Juan Manuel Herreros López</i>	

Fuentes	79
<i>Juan Antonio Chinchilla Peinado</i>	
<i>Ana de Marcos Fernández</i>	
Actos administrativos y procedimiento de las administraciones públicas	99
<i>Mónica Domínguez Martín</i>	
<i>Lucía López de Castro García-Morato</i>	
<i>Blanca Rodríguez-Chaves Mimbrero</i>	
Contratación pública	119
<i>José Antonio Moreno Molina</i>	
<i>Isabel Gallego Córcoles</i>	
<i>Francisco Puerta Seguido</i>	
<i>Jesús Punzón Moraleda</i>	
Organización administrativa	141
<i>Miguel Casino Rubio</i>	
<i>Jesús del Olmo Alonso</i>	
<i>Vanesa Rodríguez Ayala</i>	
<i>Miguel Sánchez Morón</i>	
Derecho administrativo sancionador	163
<i>Lucía Alarcón Sotomayor</i>	
<i>Antonio María Bueno Armijo</i>	
<i>Manuel Izquierdo Carrasco</i>	
<i>Manuel Rebollo Puig</i>	
<i>Teresa Acosta Penco</i>	
<i>Carmen Martín Fernández</i>	
Expropiación forzosa	213
<i>Manuel Novo Foncubierta</i>	
<i>Juan Antonio Carrillo Donaire</i>	
Responsabilidad administrativa	231
<i>Emilio Guichot Reina</i>	
Función pública	251
<i>Miguel Sánchez Morón</i>	
<i>Belén Marina Jalvo</i>	
<i>Josefa Cantero Martínez</i>	
<i>Jesús Ángel Fuentetaja Pastor</i>	
<i>Luis F. Maeso Seco</i>	

Urbanismo	281
<i>Francisco Delgado Piqueras</i> <i>Purificación López Toledo</i> <i>Antonio Villanueva Cuevas</i>	
Bienes públicos y patrimonio cultural.....	289
<i>Antonio Eduardo Embid Tello</i> <i>Ismael Jiménez Compaired</i> <i>Lucía Molinos Rubio</i> <i>Sergio Salinas Alcega</i> <i>Beatriz Setuáin Mendía</i> <i>Patricia Valcárcel Fernández</i> <i>Antonio Embid Irujo</i>	
Medio ambiente.....	319
<i>Antonio Eduardo Embid Tello</i> <i>Ismael Jiménez Compaired</i> <i>Lucía Molinos Rubio</i> <i>Sergio Salinas Alcega</i> <i>Beatriz Setuáin Mendía</i> <i>Patricia Valcárcel Fernández</i> <i>Antonio Embid Irujo</i>	
Derecho administrativo económico	353
<i>Ricard Gracia Retortillo</i> <i>Josep Mollevi i Bortolo</i> <i>Joaquín Tornos Mas</i> <i>Marc Vilalta i Reixach</i>	
Bienestar, deporte, consumo, educación, extranjería y sanidad.....	367
<i>Iñaki Agirreazkuenaga Zigorraga</i> <i>Edorta Cobreros Mendazona</i>	
Procedimiento contencioso-administrativo y conflictos jurisdiccionales.....	375
<i>Fernando J. Alcantarilla Hidalgo</i>	
Normas de publicación. Instrucciones a los autores	389
<i>Thomson Reuters ProView. Guía de uso</i>	

REVISTA ESPAÑOLA DE
**DERECHO
ADMINISTRATIVO**

Grupos de Whatsapp, cuerpos de seguridad y crítica de los responsables institucionales, *Federico A. Castillo Blanco*

Metodología comparativa para el Derecho Administrativo, *Francisco Velasco Caballero*

Extensión de efectos de la sentencia y el pleito testigo ¿una apuesta por la eficacia?, *María Lourdes Noya Ferreiro*

Los acuerdos de los órganos administrativos colegiados, *Roberto O. Bustillo Bolado*

Razones para (no) indemnizar la prisión provisional seguida de absolución, *Luis Medina Alcoz e Ignacio Rodríguez Fernández*

El arbitraje en la contratación pública, *Covadonga Ballesteros Panizo*

FUNDADOR Y PRIMER DIRECTOR
EDUARDO GARCÍA DE ENTERRÍA

DIRECTOR
LORENZO MARTÍN-RETORTILLO BAQUER

SECRETARIO
TOMÁS CANO CAMPOS

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

NÚM. 200
JULIO-SEPTIEMBRE 2019



CIVITAS



THOMSON REUTERS



SUMARIO

ESTUDIOS

Grupos de whatsapp, cuerpos de seguridad y crítica de los responsables institucionales.....	11
<i>Federico A. Castillo Blanco</i>	
Metodología comparativa para el Derecho administrativo.....	51
<i>Francisco Velasco Caballero</i>	
Extensión de efectos de la sentencia y el pleito testigo. ¿Una apuesta por la eficacia?.....	77
<i>M^o Lourdes Noya Ferreiro</i>	
Los acuerdos de los órganos administrativos colegiados	111
<i>Roberto O. Bustillo Bolado</i>	
Razones para (no) indemnizar la prisión provisional seguida de absolución	147
<i>Luis Medina Alcoz</i> <i>Ignacio Rodríguez Fernández</i>	
El arbitraje en la contratación pública.....	191
<i>Covadonga Ballesteros Panizo</i>	

JURISPRUDENCIA

- Comentarios a la reciente jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo sobre la residencia de larga duración 221
Imma Garrós Font

CRÓNICA

- La demanialidad de las vías pecuarias en el Derecho español..... 235
Javier Bermúdez Sánchez
- Administración sanitaria y responsabilidad por productos sanitarios defectuosos con marchamo CE 259
Evaristo González González
- El prosumidor como pieza clave en la transición energética del sector eléctrico 291
Alejandro D. Leiva López

BIBLIOGRAFÍA

- Recensión al libro de Embid Irujo, A. y García Pachón, M. P. (Eds.). «La conservación de la Naturaleza. Su régimen jurídico en Colombia y España». Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2018 337
Diana Geraldine Quevedo Niño
- Recensión al libro de Fernando López Ramón, «Conservar el patrimonio natural», Madrid, Reus, 2019..... 343
María Lidón Lara Ortiz
- Recensión al libro de Mercedes Fuertes, «Las desventuras del dinero público. Elegía al principio de "riesgo y ventura"», Madrid, Marcial Pons, 2018..... 349
Alejandro Román Márquez
- Recensión al libro de Antonio Fortes Martín, «La gestión contractual del servicio de recogida de residuos domésticos», Madrid, lustel, 2018 353
Manuela Mora Ruiz

Recensión al libro de Lucía Casado Casado, «La recentralización de competencias en materia de protección del medio ambiente», Institut d'Estudis de l'Autogovern, Catalunya, 2018..... 359

Blanca Soro Mateo

Normas de publicación. Instrucciones a los autores 363

Thomson Reuters ProView. Guía de uso

REVISTA ESPAÑOLA DE
**DERECHO
ADMINISTRATIVO**

Derecho al cobro de la subvención y obligación de devolución de lo percibido
(reflexiones a propósito de la jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo),
Germán Fernández Farreres

Sobre la retroactividad de las normas a los cuarenta años de la Constitución Española,
José María Rodríguez de Santiago

Nuevo y viejo en la concesión de servicio (público), *Matilde Carlón Ruiz*

Los avatares de la regla jurisprudencial sobre la subsanación del vicio de indefensión
en vía de recurso administrativo y/o contencioso-administrativo, *Cesar Cierco Seira*

La eficacia de la jurisprudencia en el ordenamiento jurídico administrativo,
Diana Santiago Iglesias

La intervención de los grupos de interés en la elaboración de disposiciones generales,
Irene Araguàs Galcerà

FUNDADOR Y PRIMER DIRECTOR
EDUARDO GARCÍA DE ENTERRÍA

DIRECTOR
LORENZO MARTÍN-RETORTILLO BAQUER

SECRETARIO
TOMÁS CANO CAMPOS

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

NÚM. 202
OCTUBRE-DICIEMBRE 2019



CIVITAS



THOMSON REUTERS

SUMARIO

ESTUDIOS

- Derecho al cobro de la subvención y obligación de devolución de lo percibido (reflexiones a propósito de la jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo) 11
Germán Fernández Farreres
- Sobre la retroactividad de las normas a los cuarenta años de la Constitución Española..... 51
José María Rodríguez de Santiago
- Nuevo y viejo en la concesión de servicio (público)..... 83
Matilde Carlón Ruiz
- Los avatares de la regla jurisprudencial sobre la subsanación del vicio de indefensión en vía de recurso administrativo y/o contencioso-administrativo..... 123
César Cierco Seira
- La eficacia de la jurisprudencia en el ordenamiento jurídico administrativo: una reflexión a la luz del nuevo sistema casacional 163
Diana Santiago Iglesias
- La intervención de los grupos de interés en la elaboración de disposiciones generales 197
Irene Araguàs Galcerà

JURISPRUDENCIA

- Los «papeles de Salamanca» ante la Audiencia Nacional y el Tribunal Supremo... y el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña 239
 [Consideraciones a propósito de las Sentencias de la Audiencia Nacional de 2 de junio de 2016 y del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2019; con una apostilla sobre la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 24 de noviembre de 2017]
Juan Manuel Alegre Ávila
- Limitación de la acción directa contra la aseguradora en los supuestos de responsabilidad patrimonial de la Administración: STS de 5 de junio de 2019 (Sala de lo Civil) 275
Miriam Cueto Pérez
- Prestaciones patrimoniales de carácter público no tributario y financiación de servicios públicos coactivos (la Sentencia del Tribunal Supremo 909/2019, de 25 de junio)..... 289
Bartomeu Trias Prats
- Reflexiones sobre la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo núm. 845/2019, de 18 de junio, que confirma la nulidad de la tasa del Ayuntamiento de Barcelona sobre el control de viviendas vacías..... 313
Imma Garrós Font
M^a Nuria Romera Santiago

CRÓNICA

- La compra pública de medicamentos: hacia el necesario equilibrio entre calidad de la prestación asistencial y sostenibilidad financiera del sistema 325
José María Gimeno Feliu
- Transparencia, acceso cívico y participación democrática. La experiencia italiana..... 341
Gianluca Gardini
- La revocación de la sanción de expulsión impuesta a personas extranjeras en situación irregular en territorio estatal 359
M^a Nieves Arrese Iriondo

- El futuro incierto de las Diputaciones provinciales en España: efectos de la reforma local tras la interpretación del Tribunal Constitucional.. 383
Marina Rodríguez Beas

BIBLIOGRAFÍA

- Recensión al libro de Lorenzo Casini, «Potere globale. Regole e decisioni oltre gli Stati»..... 423
Miguel Beltrán de Felipe
- Recensión al libro de Nuria Garrido Cuenca: «Derecho, salud pública y prestaciones sanitarias. Retos éticos y jurídicos de las enfermedades raras» 429
Francisco Miguel Bombillar Sáenz
- Recensión al libro de Francisco Delgado Piqueras (dir.), «El Derecho de las energías renovables y el regadío» 435
Eva González Vicente
- Recensión al libro de Jaime Ignacio Muñoz Llinás, «La Función Pública en España, 1827-2007»..... 441
José Ignacio Sarmiento Larrauri
- Recensión al libro de Alejandro Criado Sánchez, «Derecho administrativo. Parte General en 5 lecciones, 5 videos y 25 supuestos»..... 445
José Joaquín Fernández Alles
- Normas de publicación. Instrucciones a los autores 451
Thomson Reuters ProView. Guía de uso