

## 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 Intemacional Privado, UAM*  
*Juan Pablo Murga Fernández, Prof. Doctor Derecho Civil, Universidad Sevilla*

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

AÑO LVIII • Núm. 74 (3ª Época) • FEBRERO 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

### II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

### III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

### IV. NORMAS

#### B.O.E

Cortes Generales.

Jefatura del Estado.

Presidencia del Gobierno.

Ministerio de Justicia.

Banco de España.

Ministerio de Política Territorial y Función Pública.

Ministerio de Hacienda.

Tribunal Constitucional.

#### TRIBUNAL SUPREMO.

Ministerio de Trabajo y Economía Social.

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

Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Ministerio de Universidades.

## CC.AA

Andalucía

Baleares

Canarias

Castilla-La Mancha

Cataluña

Extremadura

Galicia

La Rioja

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

1. Publicadas en el B.O.E

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

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)*

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

- **MEDIDAS URGENTES** Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados; de planes y fondos de pensiones; del ámbito tributario y de litigios fiscales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/05/pdfs/BOE-A-2020-1651.pdf>

- **SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL** Real Decreto 231/2020, de 4 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/05/pdfs/BOE-A-2020-1652.pdf>

- **COMIENZO DE LAS OPOSICIONES A REGISTROS** Acuerdo de 24 de enero de 2020, del Tribunal calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, por el que se señala la fecha en que han de dar comienzo los ejercicios de las mismas, convocadas por Resolución de 25 de julio de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/05/pdfs/BOE-A-2020-1736.pdf>

- **CONVENIO CON EL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO SOBRE MEDIDAS DE PREVENCIÓN DEL FRAUDE FISCAL.** Resolución de 5 de febrero de 2020, de la Dirección del Servicio de Planificación y Relaciones Institucionales de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica el Convenio con el Consejo General del Notariado en materia de suministro de información.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/15/pdfs/BOE-A-2020-2283.pdf>

- **ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES. DEROGACIÓN DE LA CAUSA POR DESPIDO OBJETIVO POR FALTAS DE ASISTENCIA AL TRABAJO, AÚN JUSTIFICADAS PERO INTERMITENTES:** Real decreto-ley 4/2020, de 18 de febrero, por el que se deroga el despido objetivo por faltas de asistencia al trabajo establecido en el artículo 52.d) del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/19/pdfs/BOE-A-2020-2381.pdf>

- **ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS DE CRÉDITO.** Real decreto 309/2020, de 11 de febrero, sobre el régimen jurídico de los establecimientos financieros de crédito y por el que se modifica el Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, y el Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/25/pdfs/BOE-A-2020-2613.pdf>

- **CONVENIO COLECTIVO DE LOS REGISTRADORES Y SU PERSONAL AUXILIAR:** Resolución de 13 de febrero de 2020, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el III Convenio colectivo de los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles y su personal auxiliar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/27/pdfs/BOE-A-2020-2802.pdf>

## II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

### ESCRITURAS DE TRANSMISIÓN DE INMUEBLES OTORGADAS POR NOTARIOS EXTRANJEROS

Por Manuel J. Doña Martín. Notario de Londres. Abogado (ICA Málaga) & Solicitor del Tribunal Supremo de Inglaterra y Gales.



[Acceso a documento.pdf](#)

## III. CASOS PRÁCTICOS

### Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. MEDIADOR CONCURSAL.** ¿Es posible anotar un embargo de fecha anterior al nombramiento de mediador concursal, pero cuyo nombramiento consta anotado anteriormente?.

2.- **HIPOTECA. CLÁUSULAS FINANCIERAS. INSCRIBIBILIDAD. CONSUMIDORES Y USUARIOS.**

3.- **HIPOTECA. INSCRIBIBILIDAD O NO DE LA CLÁUSULA DE TASA ANUAL EQUIVALENTE.**

4.- **HIPOTECA. CONSUMIDORES Y USUARIOS. CLÁUSULA DE VENCIMIENTO PARCIAL EN LA QUE NO SE FIJA EL MÍNIMO.**

#### 5.- HIPOTECA. CONSUMIDORES Y USUARIOS. HIPOTECA SOBRE LOCAL.

#### 6.- HIPOTECA. CONSTANCIA DE LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO POR NOTA MARGINAL A EFECTOS DE LA NOTIFICACIÓN AL PRESTATARIO.



*Casos prácticos primera quincena febrero País Vasco.pdf*

#### 1.- RECTIFICACIÓN DE CABIDA. PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA.

Con ocasión de una escritura de venta, se solicita una rectificación de cabida de una finca urbana con arreglo al procedimiento del 199 de la Ley Hipotecaria, que en Registro mide 135,09 metros cuadrados, para hacer constar la mayor superficie que consta en catastro y que es de 152,19 metros cuadrados. Dada la situación especial en País Vasco ¿creéis aplicable el 199 LH?

#### 2.- HIPOTECA. CLÁUSULAS. CONSUMIDORES Y USUARIOS. COMISIÓN POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA.

En escritura de préstamo hipotecario se observa que se fija una comisión por amortización anticipada en período de tipo de interés frontal cuando el préstamo es a interés variable fijada para ese período como si fuese interés fijo.

#### 3.- PODER. SUBAPODERAMIENTO. JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL QUE NO HACE RESEÑA DE LA ESCRITURA DE APODERAMIENTO PRIMITIVA.

ApoDERado compareciente en escritura reseñando únicamente escritura de sustitución de poder y sin hacer reseña de la escritura de apoderamiento primitiva, ¿es suficiente o tiene que dar juicio de suficiencia de la primera escritura?

#### 4.- PERMUTA DE SOLAR A CAMBIO DE PISOS. RESOLUCIÓN POR SENTENCIA JUDICIAL. EXISTENCIA DE CARGAS INTERMEDIAS.

Inicialmente consta inscrita permuta de solar a cambio de 14 pisos y efectivo en metálico. Ante el incumplimiento de la Sociedad adquiriente del solar se insta procedimiento de incumplimiento de la permuta. Dictada sentencia resolviendo la permuta, en la que se obliga a la Sociedad a devolver las fincas, se dicta despacho de ejecución. Sobre la finca constan inscritas dos hipotecas posteriores a la permuta.

Se presenta auto de despacho de ejecución. Hablado con el interesado interesa al menos tomar alguna anotación para avisar a terceros. Se solicita recomendación por parte del Seminario.

#### 5.- PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTOS TURÍSTICOS. IMPUGNACIÓN DE ESTATUTOS.

Como continuación del caso expuesto en el café hipotecario de 3 de abril de 2019, en el que se aludió a la existencia de una mención relativa al destino del edificio, a fin de poder autorizar estatutariamente el destino de los departamentos a apartamentos turísticos, se ha inscrito la correspondiente modificación estatutaria. La misma contempla la posibilidad de destinar los departamentos a todos los usos permitidos por las ordenanzas. Ahora ha comparecido ante el Registro uno de los propietarios de la Comunidad manifestando que quiere demandar la referida actuación porque a su entender no refleja el sentir de lo manifestado en la Junta.

#### 6.- OBRA NUEVA. AMPLIACIÓN A DOS ELEMENTOS NUEVOS EXISTIENDO INSCRITA UNA AMPLIACIÓN ANTERIOR.

Se presenta una modificación de obra, en virtud de la cual se procede a crear dos elementos dentro de la edificación, cuando antes sólo había una. Además, existe una ampliación la obra que consta inscrita.



*Casos prácticos segunda quincena febrero País Vasco.pdf*

## IV. NORMAS

### B.O.E

Cortes Generales.

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/07/pdfs/BOE-A-2020-1843.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de febrero de 2020, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 18/2019, de 27 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria, catastral y de seguridad social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/11/pdfs/BOE-A-2020-1934.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de febrero de 2020, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 2/2020, de 21 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en

materia de retribuciones en el ámbito del sector público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/11/pdfs/BOE-A-2020-1935.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 4 de febrero de 2020, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del 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/2020/02/11/pdfs/BOE-A-2020-1936.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 20 de febrero de 2020, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados; de planes y fondos de pensiones; del ámbito tributario y de litigios fiscales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2897.pdf>

#### Jefatura del Estado.

- **REAL DECRETO-LEY** 3/2020, de 4 de febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados; de planes y fondos de pensiones; del ámbito tributario y de litigios fiscales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/05/pdfs/BOE-A-2020-1651.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 4/2020, de 18 de febrero, por el que se deroga el despido objetivo por faltas de asistencia al trabajo establecido en el artículo 52.d) del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/19/pdfs/BOE-A-2020-2381.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 5/2020, de 25 de febrero, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en materia de agricultura y alimentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/26/pdfs/BOE-A-2020-2669.pdf>

#### Presidencia del Gobierno.

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/19/pdfs/BOE-A-2020-2382.pdf>

- **REAL DECRETO** 399/2020, de 25 de febrero, por el que se establecen las Comisiones Delegadas del Gobierno.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/26/pdfs/BOE-A-2020-2670.pdf>

#### Ministerio de Justicia.

- **ACUERDO** de 24 de enero de 2020, del Tribunal calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, por el que se señala la fecha en que han de dar comienzo los ejercicios de las mismas, convocadas por Resolución de 25 de julio de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/05/pdfs/BOE-A-2020-1736.pdf>

- **REAL DECRETO** 381/2020, de 18 de febrero, sobre promociones en la Carrera Fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/21/pdfs/BOE-A-2020-2512.pdf>

- **ORDEN** JUS/151/2020, de 10 de febrero, por la que se declara en la situación administrativa de servicios especiales en la Carrera Fiscal a doña Sofía Puente Santiago.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/21/pdfs/BOE-A-2020-2514.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL REAL DECRETO** 259/2020, de 4 de febrero, por el que se nombra Secretario General para la Innovación y Calidad del Servicio Público de Justicia a don Francisco de Borja Vargues Valencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/22/pdfs/BOE-A-2020-2563.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 6 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se jubila, con efectos de 6 de febrero de 2020, a don Enrique Aznar Rivero, registrador de la propiedad de Santander n.º 1.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/25/pdfs/BOE-A-2020-2614.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 16 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles, letras de identificación L-NB-C, para ser utilizado por Novo Banco, SA, Sucursal en España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/25/pdfs/BOE-A-2020-2635.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 16 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se

aprueba el modelo de contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles, letras de identificación L-NB-NC, para ser utilizado por Novo Banco, SA, Sucursal en España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/25/pdfs/BOE-A-2020-2636.pdf>

#### Banco de España.

- **RESOLUCIÓN** de 3 de febrero 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/2020/02/04/pdfs/BOE-A-2020-1644.pdf>

- **CIRCULAR** 1/2020, de 28 de enero, del Banco de España, por la que se modifica la Circular 1/2013, de 24 de mayo, del Banco de España, sobre la Central de Información de Riesgos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/05/pdfs/BOE-A-2020-1653.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 3 de febrero 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/2020/02/12/pdfs/BOE-A-2020-2106.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 19 de febrero 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/2020/02/20/pdfs/BOE-A-2020-2504.pdf>

#### Ministerio de Política Territorial y Función Pública.

- **REAL DECRETO** 372/2020, de 18 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Defensa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/19/pdfs/BOE-A-2020-2385.pdf>

- **REAL DECRETO** 373/2020, de 18 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/19/pdfs/BOE-A-2020-2386.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL REAL DECRETO** 307/2020, de 11 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Política Territorial y Función Pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/22/pdfs/BOE-A-2020-2562.pdf>

- **REAL DECRETO** 403/2020, de 25 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/27/pdfs/BOE-A-2020-2739.pdf>

- **REAL DECRETO** 404/2020, de 25 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Ciencia e Innovación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/27/pdfs/BOE-A-2020-2740.pdf>

#### Ministerio de Hacienda.

- **RESOLUCIÓN** de 30 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/2020/02/03/pdfs/BOE-A-2020-1586.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 30 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/2020/02/03/pdfs/BOE-A-2020-1587.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 7 de febrero de 2020, de la Presidencia del Comisionado para el Mercado de Tabacos, por la que se publican los precios de venta al público, de determinadas labores de tabaco en Expendedurías de Tabaco y Timbre del Área del Monopolio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/08/pdfs/BOE-A-2020-1895.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 6 de febrero de 2020, de la Dirección General de Tributos, sobre la consideración como entidades en régimen de atribución de rentas a determinadas entidades constituidas en el extranjero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/13/pdfs/BOE-A-2020-2108.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 12 de febrero 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/2020/02/14/pdfs/BOE-A-2020-2236.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 12 de febrero 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/2020/02/14/pdfs/BOE-A-2020-2237.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 5 de febrero de 2020, de la Dirección del Servicio de Planificación y Relaciones Institucionales de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica el Convenio con el Consejo General del Notariado en materia de suministro de información.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/15/pdfs/BOE-A-2020-2283.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN HAC/1257/2019**, de 17 de diciembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/17/pdfs/BOE-A-2020-2290.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 10 de febrero de 2020, de la Dirección General del Catastro, por la que se publica el Convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Madrid, en materia de gestión catastral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/20/pdfs/BOE-A-2020-2487.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 10 de febrero de 2020, de la Dirección General del Catastro, por la que se publica el Convenio con el Ayuntamiento de Madrid.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/20/pdfs/BOE-A-2020-2488.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 19 de febrero 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/2020/02/21/pdfs/BOE-A-2020-2536.pdf>

- **ORDEN HAC/174/2020**, de 4 de febrero, por la que se modifica la Orden EHA/769/2010, de 18 de marzo, por la que se aprueba el modelo 349 de declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias, así como los diseños físicos y lógicos y el lugar, forma y plazo de presentación, se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática, y se modifica la Orden HAC/3625/2003, de 23 de diciembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2898.pdf>

- **ORDEN HAC/175/2020**, de 4 de febrero, por la que se modifica la Orden EHA/3481/2008, de 1 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 189 de declaración informativa anual acerca de valores, seguros y rentas, los diseños físicos y lógicos para la sustitución de las hojas interiores de dicho modelo por soportes directamente legibles por ordenador y se establecen las condiciones y el procedimiento para su presentación telemática.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2899.pdf>

- **ORDEN HAC/176/2020**, de 20 de febrero, por la que se aprueba la relación de valores negociados en centros de negociación, con su valor de negociación medio correspondiente al cuarto trimestre de 2019, a efectos de la declaración del Impuesto sobre el Patrimonio del año 2019 y de la declaración informativa anual acerca de valores, seguros y rentas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2900.pdf>

- **ORDEN HAC/177/2020**, de 27 de febrero, por la que se aprueba el modelo 140, de solicitud del abono anticipado de la deducción por maternidad del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se regula la comunicación de variaciones que afecten al derecho a su abono anticipado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2901.pdf>

## Tribunal Constitucional.

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 315-2020, contra el artículo 2 de la Ley Foral 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/04/pdfs/BOE-A-2020-1594.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 1/2020, de 14 de enero de 2020. Recursos de amparo 3218-2017, 3313-2017, 3331-2017, 3358-2017, 3362-2017 y 3376-2017 (acumulados). Promovidos por don Pedro Chaparro Velacoracho y otras once personas más, en relación con las sentencias de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo que les condenaron por diversos delitos cometidos en el centro cultural "Blanquerna" en Madrid. Vulneración de los derechos a un proceso con todas las garantías y a la presunción de inocencia: aplicación, en la casación y sin ofrecer a los acusados la posibilidad de alegar en su defensa, de la agravante de cometer el delito por discriminación ideológica y del subtipo agravado del delito de daños por recaer sobre bienes de uso público; inadmisión parcial del recurso de amparo en las alegaciones relativas a la libertad ideológica y de expresión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/14/pdfs/BOE-A-2020-2246.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 2/2020, de 15 de enero de 2020. Recurso de amparo 2115-2018. Promovido por don Carles Puigdemont i Casamajó y otras treinta y tres personas más, en relación con el auto del magistrado designado por la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo instructor de causa especial acordando prisión provisional. Alegada vulneración del derecho al ejercicio de los cargos públicos representativos: inadmisión del recurso de amparo promovido desatendiendo su carácter subsidiario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/14/pdfs/BOE-A-2020-2247.pdf>



- **PLENO. SENTENCIA** 3/2020, de 15 de enero de 2020. Recurso de amparo 2226-2018. Promovido por don Jordi Sánchez i Picanyol respecto de los autos dictados en causa especial por la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo manteniendo la medida cautelar de prisión provisional. Supuesta vulneración de los derechos a las libertades ideológica y personal y a la participación política, tutela judicial efectiva y presunción de inocencia: resoluciones judiciales que valoran adecuadamente el riesgo de reiteración delictiva y la incidencia de la medida cautelar personal en el ejercicio de un cargo público representativo. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/14/pdfs/BOE-A-2020-2248.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 4/2020, de 15 de enero de 2020. Recurso de amparo 2228-2018. Promovido por don Jordi Sánchez i Picanyol respecto de los autos dictados en causa especial por la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo denegando un permiso penitenciario extraordinario para intervenir en su investidura parlamentaria como candidato a la presidencia de la Generalitat de Cataluña. Supuesta vulneración de los derechos al acceso y ejercicio de los cargos públicos representativos en relación con los derechos a la presunción de inocencia y a la libertad de expresión: denegación de un permiso penitenciario resultante de la valoración ponderada de distintos intereses constitucionales. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/14/pdfs/BOE-A-2020-2249.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 5/2020, de 15 de enero de 2020. Recurso de amparo 3707-2018. Promovido por doña Carme Forcadell Lluís, respecto de los autos dictados en causa especial por la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo acordando la imposición de la medida cautelar de prisión provisional. Supuesta vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva, a un proceso con todas las garantías y de manifestación, así como de las libertades personal de expresión y ejercicio del cargo público representativo: resoluciones judiciales que, de manera motivada y acorde a los valores constitucionales en presencia, adoptaron una medida cautelar de carácter personal; inadmisión parcial del recurso por falta de invocación previa de la pretendida vulneración del derecho al juez ordinario predeterminado por la ley y a la doble instancia penal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/14/pdfs/BOE-A-2020-2250.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES EN LA SENTENCIA** 158/2019, de 12 de diciembre de 2019, del Tribunal Constitucional.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/14/pdfs/BOE-A-2020-2251.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 7012-2019, en relación con el artículo único, Disposición Transitoria y Disposición Derogatoria de la Ley 9/2019, de 28 de marzo, de modificación de la Ley 4/1996, de 12 de julio, de Caza en la Comunidad Autónoma de Castilla y León por posible vulneración de los artículos 9.3, 24.1, 117.3, 118 de la CE.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/18/pdfs/BOE-A-2020-2323.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 4547-2019, contra la disposición adicional segunda de la Ley 21/2018, de 16 de octubre, de Mancomunidades de la Comunidad Valenciana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/19/pdfs/BOE-A-2020-2383.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 6/2020, de 27 de enero de 2020. Recurso de amparo 6354-2017. Promovido por don Antonio Carmona Vera respecto de los autos de un juzgado de vigilancia penitenciaria y de la Audiencia Provincial de Córdoba, que desestimaron la impugnación de la resolución de la dirección del centro penitenciario de Córdoba denegando una petición de entrevista periodística. Vulneración de las libertades de expresión e información: denegación constitucionalmente ilícita de entrevista periodística en la que se aduce la eventual afectación a la intimidad de otros reclusos y al crédito profesional de los funcionarios, con su hipotética incidencia en la seguridad y buen orden del centro penitenciario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2933.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 7/2020, de 27 de enero de 2020. Recurso de amparo 3298-2018. Promovido por la entidad Champicasa, S.A.T., respecto de la sentencia dictada por un juzgado de lo social de Cuenca 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).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2934.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 8/2020, de 27 de enero de 2020. Recurso de amparo 157-2019. Promovido por don Jairo Larralde Bermúdez 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/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2935.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 9/2020, de 28 de enero de 2020. Recurso de amparo 2327-2018. Promovido por don Oriol Junqueras i Vies en relación con los autos dictados por el magistrado instructor de causa especial y la sala de recursos de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo que denegaron su solicitud de permiso para asistir a la sesión constitutiva del Parlamento de Cataluña. Supuesta vulneración del derecho al ejercicio de los cargos públicos representativos: resoluciones judiciales que ponderaron adecuadamente la concurrencia de un riesgo relevante de reiteración delictiva, inadmisión parcial del recurso de amparo (SSTC 155/2019 y 4/2020). Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2936.pdf>



- **PLENO. SENTENCIA** 10/2020, de 28 de enero de 2020. Recurso de amparo 4716-2018. Promovido por don Josep María Jové Lladó en relación con el auto dictado por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Barcelona desestimando el incidente de recusación de un magistrado. Alegada vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva y a un proceso con todas las garantías: inadmisión del recurso de amparo prematuramente interpuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2937.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 11/2020, de 28 de enero de 2020. Recurso de amparo 4855-2018. Promovido por don Oriol Junqueras Vies y don Raül Romeva Rueda en relación con los autos del magistrado instructor de causa especial y de la sala de recursos de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo que comunicaron a la mesa del Parlamento de Cataluña la suspensión en el ejercicio de los cargos públicos que estaban desempeñando. Supuesta vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva y al ejercicio de los cargos públicos representativos: resoluciones judiciales que adoptaron, de manera suficientemente razonada y proporcionada, una medida cautelar suspensiva del ejercicio del cargo parlamentario (STC 71/1994); inadmisión parcial del recurso de amparo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2938.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 12/2020, de 28 de enero de 2020. Recurso de amparo 5488-2018. Promovido por don Carles Puigdemont i Casamajó respecto del auto dictado por el magistrado de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo instructor de causa especial comunicando a la mesa del Parlamento de Cataluña la suspensión en el ejercicio de los cargos públicos que estaba desempeñando. Alegada vulneración del derecho al ejercicio de los cargos representativos: inadmisión del recurso de amparo prematuramente interpuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2939.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 13/2020, de 28 de enero de 2020. Recurso de inconstitucionalidad 976-2019. Interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos 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 del precepto legal autonómico que atribuye al presidente de la Diputación General de Aragón la competencia para convocar el referéndum de ratificación de la reforma estatutaria; 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 y pérdida sobrevenida parcial del objeto del recurso de inconstitucionalidad (STC 158/2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2940.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 14/2020, de 28 de enero de 2020. Recurso de inconstitucionalidad núm. 2208-2019. Interpuesto por más de cincuenta diputados del grupo parlamentario Popular del Congreso de los Diputados respecto del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Límites de los decretos leyes: nulidad, por insuficiente justificación del presupuesto habilitante o ausencia de la necesaria conexión de sentido, de los preceptos que introducen medidas para promover la oferta de vivienda en alquiler e inciden sobre los convenios administrativos en materia de infraestructuras.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2941.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 15/2020, de 28 de enero de 2020. Cuestión interna de inconstitucionalidad 2754-2019. Planteada por la Sala Segunda del Tribunal Constitucional en relación con el artículo 454 bis.1, párrafo primero, de la Ley de enjuiciamiento civil, en la redacción dada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal. Derecho a la tutela judicial efectiva: nulidad del precepto legal que impide la revisión judicial de los decretos de los letrados de la administración de justicia (SSTC 58/2016 y 72/2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2942.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 16/2020, de 28 de enero de 2020. Recurso de inconstitucionalidad 5530-2019. Interpuesto por el presidente del Gobierno respecto de la disposición adicional decimoséptima de la Ley 14/2018, de 26 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Competencias sobre ordenación general de la economía y función pública: nulidad del precepto legal autonómico que establece la recuperación de los conceptos retributivos dejados de percibir correspondientes al ajuste retributivo de los ejercicios 2013 y 2014.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2943.pdf>

- **PLENO. AUTO** 9/2020, de 28 de enero de 2020. 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 en relación con la admisión a trámite por la mesa del Parlamento de Cataluña de una propuesta de resolución de respuesta a la sentencia del Tribunal Supremo sobre los hechos del 1 de octubre de 2017.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/29/pdfs/BOE-A-2020-2944.pdf>

## TRIBUNAL SUPREMO.

- **ACUERDO** de 16 de enero de 2020, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 11 de diciembre de 2019, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, relativo a la composición para el año 2020 de la Sala de Conflictos de Competencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/13/pdfs/BOE-A-2020-2128.pdf>

- **ACUERDO** de 16 de enero de 2020, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 11 de diciembre de 2019, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, relativo a la composición y funcionamiento de las salas y secciones del Tribunal Supremo y asignación de ponencias para el año

judicial 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/13/pdfs/BOE-A-2020-2129.pdf>

- **ACUERDO** de 16 de enero de 2020, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 11 de diciembre de 2019, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, relativo a la composición de la Sección de Admisiones de la Sala Tercera del Tribunal Supremo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/13/pdfs/BOE-A-2020-2130.pdf>

- **ACUERDO** de 16 de enero de 2020, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 11 de diciembre de 2019, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, relativo al reparto de ponencias de las vocalías delegadas para el año 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/13/pdfs/BOE-A-2020-2131.pdf>

- **ACUERDO** de 16 de enero de 2020, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 11 de diciembre de 2019, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, relativo a la composición de la Sección de Admisiones de la Sala Quinta del Tribunal Supremo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/13/pdfs/BOE-A-2020-2132.pdf>

#### Ministerio de Trabajo y Economía Social.

- **REAL DECRETO** 231/2020, de 4 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/05/pdfs/BOE-A-2020-1652.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 13 de febrero de 2020, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el III Convenio colectivo de los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles y su personal auxiliar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/27/pdfs/BOE-A-2020-2802.pdf>

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

- **ORDEN** PCM/139/2020, de 17 de febrero, por la que se determinan las características, el diseño y el contenido de la evaluación de Bachillerato para el acceso a la Universidad, y las fechas máximas de realización y de resolución de los procedimientos de revisión de las calificaciones obtenidas en el curso 2019-2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/19/pdfs/BOE-A-2020-2384.pdf>

- **REAL DECRETO** 371/2020, de 18 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Extracciones Marítimas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/28/pdfs/BOE-A-2020-2837.pdf>

#### Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

- **RESOLUCIÓN** de 5 de febrero de 2020, de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional, por la que se actualiza el Anexo 1 incluido en la Resolución de 4 de julio de 2017, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/07/pdfs/BOE-A-2020-1847.pdf>

- **REAL DECRETO** 308/2020, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Programa anual 2020 del Plan Estadístico Nacional 2017-2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/13/pdfs/BOE-A-2020-2111.pdf>

- **REAL DECRETO** 309/2020, de 11 de febrero, sobre el régimen jurídico de los establecimientos financieros de crédito y por el que se modifica el Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, y el Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/25/pdfs/BOE-A-2020-2613.pdf>

#### Ministerio de Universidades.

- **REAL DECRETO** 233/2020, de 4 de febrero, por el que se modifica el Real Decreto 581/2017, de 9 de junio, por el que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/55/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de noviembre de 2013, por la que se modifica la Directiva 2005/36/CE relativa al reconocimiento de cualificaciones profesionales y el Reglamento (UE) n.º 1024/2012 relativo a la cooperación administrativa a través del Sistema de Información del Mercado Interior (Reglamento IMI).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/06/pdfs/BOE-A-2020-1788.pdf>

## CC.AA

### Andalucía

- **DECRETO** 11/2020, de 3 de febrero, por el que se actualiza el Manual de Diseño Gráfico aprobado mediante

Decreto 245/1997, de 15 de octubre, para su utilización por el Gobierno y la Administración de la Junta de Andalucía.

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

- **DECRETO** 8/2020, de 30 de enero, por el que se regulan los órganos de ética asistencial y de la investigación biomédica en Andalucía.

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

- **DECRETO** 21/2020, de 17 de febrero, por el que se regulan los criterios y el procedimiento de admisión del alumnado en los centros docentes públicos y privados concertados para cursar las enseñanzas de segundo ciclo de educación infantil, educación primaria, educación especial, educación secundaria obligatoria y bachillerato.

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

- **ORDEN** de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agiliza los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma.

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

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN** de 16 de septiembre de 2019, por la que se regulan las pruebas para la obtención del título de Bachiller en la Comunidad Autónoma de Andalucía para personas mayores de veinte años (BOJA núm. 200, de 16.10.2019).

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

- **EXTRACTO DE LA ORDEN** de 6 de febrero de 2020, por la que se efectúa la convocatoria, en concurrencia competitiva, para la declaración de actuaciones protegibles de viviendas en régimen de autoconstrucción y de viviendas protegidas de régimen especial en autopromoción, y concesión de las ayudas destinadas a su financiación.

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

- **DECRETO** 26/2020, de 24 de febrero, por el que se modifica el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía y otras disposiciones normativas.

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

#### Baleares

- **DECRETO-LEY** 1/2020, de 17 de enero, contra el turismo de excesos para la mejora de la calidad en zonas turísticas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/19/pdfs/BOE-A-2020-2389.pdf>

#### Canarias

- **LEY** 19/2019, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/03/pdfs/BOE-A-2020-1566.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 14 de enero de 2020, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Canarias en relación con la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/07/pdfs/BOE-A-2020-1884.pdf>

#### Castilla-La Mancha

- **LEY** 5/2019, de 23 de julio, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/01/pdfs/BOE-A-2020-1532.pdf>

- **LEY** 6/2019, de 25 de noviembre, del Estatuto de las Mujeres Rurales de Castilla-La Mancha.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/01/pdfs/BOE-A-2020-1533.pdf>

- **LEY** 7/2019, de 29 de noviembre, de Economía Circular de Castilla-La Mancha.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/01/pdfs/BOE-A-2020-1534.pdf>

- **LEY** 8/2019, de 13 de diciembre, de Participación de Castilla-La Mancha.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/05/pdfs/BOE-A-2020-1654.pdf>

- **LEY** 9/2019, de 13 de diciembre, de Mecenazgo Cultural de Castilla-La Mancha.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/05/pdfs/BOE-A-2020-1655.pdf>

- **LEY** 10/2019, de 20 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

para 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/13/pdfs/BOE-A-2020-2113.pdf>

### Cataluña

- **DECRETO-LEY** 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/21/pdfs/BOE-A-2020-2509.pdf>

- **LEY** 1/2020, de 17 de febrero, de modificación de la Ley 14/2017, de la renta garantizada de ciudadanía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/28/pdfs/BOE-A-2020-2840.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO-LEY** 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/28/pdfs/BOE-A-2020-2841.pdf>

### Extremadura

- **LEY** 1/2020, de 31 de enero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/20/pdfs/BOE-A-2020-2458.pdf>

### Galicia

- **LEY** 6/2019, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/07/pdfs/BOE-A-2020-1848.pdf>

- **LEY** 7/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/07/pdfs/BOE-A-2020-1849.pdf>

- **LEY** 8/2019, de 23 de diciembre, de regulación del aprovechamiento lúdico de las aguas termales de Galicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/07/pdfs/BOE-A-2020-1850.pdf>

### La Rioja

- **LEY** 1/2020, de 30 de enero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de La Rioja para el año 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/11/pdfs/BOE-A-2020-1938.pdf>

- **LEY** 2/2020, de 30 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/11/pdfs/BOE-A-2020-1939.pdf>

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

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

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

- R. 05-12-2019.- R.P. Barcelona nº 24.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: LAS NORMAS L. 5/2019 SE APLICAN AL FIADOR PERSONA FÍSICA AUNQUE NO SEA CONSUMIDOR.** Se trata de un préstamo concedido a una sociedad para adquisición de una vivienda, garantizado con hipoteca sobre la finca y además con fianza prestada por el administrador de la sociedad. La registradora suspende la inscripción porque entiende aplicable la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con sus requisitos de transparencia y de delimitación de contenido. En efecto, el art. 1 L. 5/2019 se refiere a *normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes* en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial; y, aunque la Dir.U.E 2014/17 que se transpone se refería a personas físicas consumidores, incluía también la posibilidad de ampliar el ámbito de aplicación a no consumidores, que es lo que hace la L. 5/2010, que extiende su régimen jurídico a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores; ahora bien, todavía puede plantearse «si la aplicación de esta ley alcanza íntegramente al contrato tanto respecto de la prestataria como respecto del avalista o, por el contrario, se limita a este último»; y a eso contesta la Dirección que nunca será necesario que una persona jurídica concorra al otorgamiento del acta previa prevenida en el art. 15 L. 5/2019; ese deber de asesoramiento e información y control notarial se circunscribe a las personas físicas; incluso estima posible que se pacten para el prestatario persona jurídica unas condiciones que no se sujeten a las limitaciones de la ley especial (por ejemplo, en cuanto al tipo o al vencimiento anticipado) y otras con aquellas limitaciones para el fiador persona física (que puede obligarse a menos que el deudor personal, art. 1826 C.c.). Y así, la Dirección acuerda «desestimar el recurso en cuanto se pretende excluir de la aplicación de la L. 5/2019 al avalista y revocar la calificación impugnada en cuanto se pretende aplicar dicha Ley al contrato principal de préstamo». La solución salomónica de la Dirección parece resultar de los arts. 22.2 y 15.7 L. 5/2019; pero podría dudarse si la calificación registral debe alcanzar los requisitos de un negocio

que no es inscribible, como es la fianza, que se pudo prestar incluso con posterioridad al préstamo hipotecario, en escritura separada que el registrador ni siquiera vería; parece un tanto forzado que el registrador deniegue la inscripción del préstamo hipotecario por defectos en la fianza; quizá aquellos artículos deberían interpretarse en el sentido de que los registradores no inscribirán ninguna escritura que se refiera a préstamos regulados por la Ley en la que no conste la reseña del acta autorizada para los prestatarios, única parte obligada por el acto que se inscribe. R. 05.12.2019 (Notario Borja Criado Malagarriga contra Registro de la Propiedad de Barcelona-24) (BOE 26.02.2020).

Resolución de 5 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 24, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. En el recurso interpuesto por don Borja Criado Malagarriga, notario de Barcelona, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 24, doña Ana María Cuesta López-Mateos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 25 de junio de 2019 ante el notario de Barcelona, don Borja Criado Malagarriga, con el número 2.666 de protocolo, se formalizó un préstamo concedido a la sociedad «Casa Claro Propiedades, S.L.», representada por don I. H. como administrador solidario, para financiar la adquisición de una vivienda; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre dicha finca y el citado administrador (que también interviene como «parte avalista») presta garantía personal solidaria. II Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 24, fue objeto de la siguiente nota calificación: «Calificación negativa. Asiento: 1416 Diario: 27. Notario: D. Borja Criado Malagarriga Protocolo: 2666/2019 Fecha documento: 25/06/2019. Presentante: Notaría de Borja Criado Malagarriga. I.–Hechos. En la escritura de préstamo hipotecario presentada interviene como prestamista, el Banco Santander S.A., y como avalista una persona física, Don I. H., Administrador solidario de la persona jurídica prestataria, la sociedad Casa Claro Properties S.L., de una hipoteca constituida sobre vivienda, II.–Fundamentos de Derecho. De acuerdo con el Artículo 2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de créditos inmobiliarios, dicha ley se aplicará: a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto: a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica, En el presente préstamo hipotecario interviene como prestamista, el Banco Santander S.A., y como avalista una persona física, Don I. H., Administrador solidario de la persona jurídica prestataria, la sociedad Casa Claro Properties S.L., de una hipoteca constituida sobre vivienda. Por ende, se entiende aplicable la Ley de Contratos de Créditos Inmobiliarios a todo el préstamo, debiendo ajustarse a las previsiones que, tanto en transparencia como en delimitación del contenido del contrato, se establecen en la misma. La propia Exposición de Motivos de la Ley de Créditos Inmobiliarios, busca la recuperación de la confianza de los prestatarios, ...potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y la comprensión de los contratos y de las cláusulas que los componen, y extiende su ámbito de aplicación a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores. En consonancia con el propio riesgo financiero asumido por el avalista, al adquirir el compromiso de pagar la deuda contraída por la sociedad, se entiende que, en el presente supuesto, es exigible la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, en todos sus términos. La reciente RDGRN de 13 de junio de 2019, en relación al contrato accesorio de aval o garantía, a los efectos de aplicar la normativa de protección de consumidores, entiende que debe atenderse a la condición de garante en su relación con el objeto garantizado. Así, en el Derecho español, tal y como señala la doctrina más reciente (Sentencia n.º 1901/2018, de 17 de mayo), señala la Resolución que se entiende que la persona física que interviene como avalista de una sociedad mercantil no tiene la condición de consumidor cuando se aprecie que, o bien la garantía está relacionada con las actividades comerciales que el mismo realiza, o bien se concede en razón de los vínculos funcionales que le unen a la sociedad prestataria, como ser socio, administrador o apoderado. En el presente caso, se desconoce si Don I. H., se dedica profesionalmente a otorgar avals, pero si se constata su vinculación con la sociedad prestataria, al ser su administrador solidario, por lo que se entiende no aplicable la legislación de protección del consumidor. Por tanto, será aplicable en su integridad la Ley de Créditos Inmobiliarios, al ser extensiva a las personas garantes, no así la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de Consumo Catalán. Además de los hechos expuestos, en dicha escritura pública, junto a las cláusulas inscribibles, figuran algunas que no pueden acceder al Registro. (...) Contra la presente calificación (...) Barcelona, dieciocho de julio del año dos mil diecinueve. La Registradora, Ana María Cuesta López-Mateos.» III Solicitada por el notario autorizante de la escritura, don Borja Criado Malagarriga, calificación conforme al cuadro de sustituciones, correspondiéndole a la registradora de la Propiedad de Badalona número 3, doña Emilia Simó García, quien el día 12 de agosto de 2019 confirmó del defecto expresado por la registradora sustituida con los siguientes fundamentos jurídicos: «El art. 2 de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario establece: “Ámbito de aplicación. 1. Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto: a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.” El ámbito de aplicación de la ley no sólo alcanza al hipotecante, sino también al deudor y a los avalistas o fiadores que comparecen en la escritura pública de constitución de hipoteca. Por tanto, deben cumplirse las exigencias establecidas por la nueva ley, aunque el hipotecante sea persona jurídica. Una interpretación sistemática de la ley permite llegar a esta conclusión, con arreglo a los artículos 22 in fine: “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”, y el art. 15.4: “Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material. Apt. 4: “La obligación de comparecencia y las normas de protección al prestatario previstas en la presente Ley se extenderán a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo”. En definitiva, resulta de plena aplicación la Ley 5/2019 y considero que no es suficiente para excluir su aplicación la finalidad o destino del contrato.» IV Contra la nota de calificación sustituida, don Borja Criado Malagarriga, notario de Barcelona, interpuso recurso el día 6 de septiembre de 2019 mediante escrito con los siguientes fundamentos jurídicos: «1. El supuesto de hecho versa sobre si debe procederse a la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos del crédito inmobiliario (en adelante LCCI), al supuesto de hecho recurrido. El presente escrito hace referencia exclusivamente

al defecto indicado en las notas de calificación registral. 2. . El caso trata sobre una sociedad mercantil, en la que comparece el administrador como representante legal de la compañía, pero también interviene en nombre propio como fiador de la citada operación. Es decir, que concurren en la misma persona las condiciones de administrador (en nombre ajeno) y de fiador (en nombre propio). 3. La nueva ley presenta numerosos casos dudosos y algunas lagunas legales por lo que considero labor del Órgano Directivo ir delimitando, a través de sus Resoluciones, todos los supuestos a los que debe aplicarse y aquéllos a los que no. Uno de ellos es el que aquí nos ocupa. Con la entrada en vigor de la citada ley, el legislador busca el dotar al sistema hipotecario de las máximas garantías para proteger los intereses del consumidor. Tiene una finalidad tuitiva del consumidor al objeto de que pueda tener un conocimiento real y efectivo de las condiciones del contrato que pretende celebrar. Para el supuesto que es objeto de este recurso, entiendo que hay un vacío legal en caso de actuar en nombre propio y ajeno. En este caso el administrador, que contrata para la sociedad, no requiere de acta previa, porque el legislador presupone que tiene capacidad y conocimiento suficiente para llevar a cabo la operación. Sin embargo, si atendemos a la aplicación literal de la ley sí es necesario el acta previa para ser fiador (artículos 1 y 2 de la LCCI). Considero que no tiene sentido aplicar la ley a este segundo acto, que tiene causa del primero y que está directamente vinculado. 4. Es reiterada la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del TJUE donde habla de la “vinculación funcional” en determinados supuestos, señalando que, lo decisivo, es determinar si el fiador actúa como un auténtico particular (supuesto donde un padre avala a su hijo en la compra de un piso) o si bien ese fiador actuó con un “vínculo funcional” con la actividad empresarial desarrollada (como es nuestro caso con la sociedad prestataria). Así, el auto TJUE de 19 de noviembre de 2015, concluye que, quien participa directamente en la toma de decisiones de la empresa, tiene “vínculo funcional” con ella. Es decir, a estos efectos, el administrador ha de considerarse como administrador “strictu sensu” y no como un mero consumidor. Es por ello, reitera el TJUE, que la normativa en materia de protección de consumidores queda excluida si el fiador guarda una “vinculación funcional” con la empresa prestataria al desarrollo de cuya actividad va dirigida el préstamo. Y en el caso que es objeto de recurso el administrador de la compañía, no sólo es representante legal de la compañía, sino que también es socio y no un socio cualquiera si no que es el auténtico titular real de la sociedad. 5. También encontramos el ATJUE de 14 de septiembre de 2006, donde incluso se hace extensiva la vinculación funcional del administrador con el socio único (aunque no es nuestro supuesto de hecho). 6. La aplicación de la ley debe siempre interpretarse de la mejor manera para un consumidor, evitando resultados absurdos e inútiles. Además, y pese a que no pueda argüirse para defender mi posición, la consecuencia de no inscribir el préstamo hipotecario es la nulidad de todo el proceso. La ley habla de nulidad de pleno derecho y no permite una subsanación que pueda moderar la situación actual. Para mí esto es un perjuicio mayor para el consumidor. 7. En éstos concretos supuestos, por puras razones de lógica jurídica y de economía procedimental, debería considerarse que el aspecto empresarial o profesional prevalece sobre el personal, y que no resulta necesaria la aplicación de la LCCI puesto que lo que una misma persona ha entendido como Administrador de una sociedad mercantil resulta evidente que también lo ha comprendido como garante de la misma operación. En virtud de todo lo expuesto, el Notario firmante solicita sea revocado el indicado defecto de la nota de calificación indicada.» V La registradora de la Propiedad de Barcelona número 24, doña Ana María Cuesta López-Mateos, emitió informe el día 12 de septiembre de 2019 y, por mantener su calificación, elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 1255, 1320 y 1826 del Código Civil; 18, 21 y 114 de la Ley Hipotecaria; 1, 2, 3, 7, 14, 15, 20, 21, 23, 24, 25 y 45 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; 12 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital; 5, 7, 11, 23 y 24 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 28.3 de 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; 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 147 del Reglamento Notarial; 26, 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), 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11) y 26 de marzo de 2019 (Ass. C-70/17 y C-179/17); 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 y 26 de mayo, 30 de junio y 8 de septiembre de 2014; 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, 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 concedido a una sociedad para financiar la adquisición de una vivienda. En garantía del mismo se constituye hipoteca sobre dicha finca y, además, el administrador de dicha sociedad interviene también como avalista para prestar garantía personal solidaria. La registradora suspende la inscripción solicitada porque entiende aplicable la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario a todo el préstamo, debiendo ajustarse a las previsiones que, tanto en transparencia como en delimitación del contenido del contrato, se establecen en la misma. El notario recurrente sostiene que no es aplicable la citada ley, que tiene una finalidad tuitiva del consumidor, y al tener el garante vinculación funcional con la sociedad prestataria, como administrador, queda excluida la normativa de protección de consumidores. 2. El artículo 1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en su primer inciso, establece que: «Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir». En análogos términos, el apartado 1 del artículo 2 de la misma dispone lo siguiente: «Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto: a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y

cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica. b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor. (...). En el presente recurso, relativo a un préstamo concedido a una sociedad para adquirir una vivienda que se hipoteca en garantía de aquél, se plantea si para que la Ley 5/2019 sea aplicable por el hecho de la existencia de fiador persona física es o no necesario que ésta sea un consumidor. Debe tenerse en cuenta que como se expresa en el preámbulo de dicha Ley (cfr. apartado III), la Directiva 2014/17/UE -que mediante la misma se transpone- establece un régimen específico de protección de las personas consumidoras que tengan la condición de prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles de uso residencial. Y se añade que la normativa europea se refiere a los créditos celebrados con consumidores que estén garantizados mediante hipoteca u otro tipo de garantía, en relación con bienes inmuebles de uso residencial, es decir, su objeto es la protección de los consumidores, entendiéndose por tales las personas físicas que no actúan en el ámbito de su actividad profesional o empresarial, pero también permite que por parte de los Estados miembros se adopten disposiciones más estrictas en materia de protección de las personas consumidoras, incluyendo también la posibilidad de ampliar el ámbito de aplicación a no consumidores. En este sentido, la Ley 5/2019 se dicta con la finalidad de completar la transposición de la Directiva 2014/17/UE, de modo que, como se indica en el referido preámbulo «la presente Ley extiende su régimen jurídico a todas las personas físicas, con independencia de que sean o no consumidores. Esta ampliación de la esfera subjetiva de protección de la Ley frente a la Directiva sigue la línea tradicional de nuestro ordenamiento jurídico de ampliar el ámbito de protección a colectivos como los trabajadores autónomos (...)». A la vista de tales consideraciones debe concluirse que la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario es aplicable a los préstamos concedidos a personas jurídicas en lo relativo al fiador persona física aun cuando ésta no sea consumidor. Así, lo confirma el contenido literal del artículo 2, apartado 1, letra a), respecto de préstamos garantizados con hipoteca sobre inmueble residencial, que, a diferencia de lo expresamente dispuesto para préstamos no hipotecarios concedidos para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre inmuebles, no exige que el fiador o garante sea consumidor. 3. Hecha la aclaración sobre la aplicabilidad de la Ley 5/2019 en el presente caso de préstamo en que concurre como prestataria una sociedad y como avalista una persona física, debe ahora determinarse si la aplicación de esta ley alcanza íntegramente al contrato tanto respecto de la prestataria como respecto del avalista o, por el contrario, se limita a este último. Por ello, se plantea, asimismo, cuál deba ser la forma de proceder para la autorización e inscripción de la escritura, en aspectos como los siguientes: a) el régimen de los gastos de la operación, y en particular el pacto entre el prestamista y la persona jurídica prestataria para que ésta asuma los eventuales gastos del garante persona física; b) el alcance subjetivo que debe tener el acta de información precontractual, en particular si junto al garante persona física, debe también otorgarla y ser informada la persona jurídica; c) la aplicabilidad de la nueva normativa, en particular la exigencia del acta previa de información, a la persona jurídica que actúe como consumidora, especialmente si la misma es unipersonal, y en tal caso su aplicabilidad a la persona física que fuera el socio único; y d) La aplicabilidad o no al préstamo concedido a la persona jurídica y a la garantía constituida por la persona física de las limitaciones sustantivas impuestas en la Ley 5/2019, principalmente por los artículos 20 (préstamos inmobiliarios en moneda extranjera), 21 (cláusulas suelo), 23 (reembolso anticipado), 24 (vencimiento anticipado) y 25 (intereses de demora), y consecuentemente, el contenido y alcance del contrato y del acta de información a la persona física garante. La Ley 5/2019, como con claridad se desprende del tenor literal de los artículos 1.1 y 2.1, no será aplicable a un prestatario persona jurídica, aunque ésta tenga la condición de «consumidor» -cliente- en la contratación del préstamo o crédito. Y el notario o el registrador no parece que puedan, por su sola autoridad, proceder a un levantamiento del velo de la persona jurídica, o apreciar su carácter instrumental o fraudulento, ni siquiera cuando la persona jurídica que actúe como consumidora sea unipersonal (sin perjuicio de que la prudencia de la entidad prestamista le pudiera aconsejar extremar la diligencia en la información a la misma, e incluso la formalización del acta notarial gratuita, aun no siendo la misma obligatoria en apariencia, para evitar los riesgos que las eventuales incertidumbres interpretativas del caso concreto pudieran originar). En cualquier caso, la no obligatoriedad del acta previa cuando el prestatario sea una sociedad, aunque actúe como consumidora, se desprende del principio general de nuestro derecho de la buena fe en el ejercicio de los derechos, de aceptación y asunción de las consecuencias que tiene la decisión de formalizar el préstamo por medio de una sociedad en lugar de en nombre propio, y de normalidad en la actividad de la sociedad, incluso si la misma es unipersonal, por cuanto goza de una personalidad jurídica propia y diferenciada del socio, aunque se trate de socio único, como evidencian los artículos 12 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. Por otra parte, el artículo 15.2 de la Ley 5/2019 impone al notario el deber de comprobar el «cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1» de la misma ley respecto de «(...) toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo» -vid. apartado 4-. Luego, aunque la ley no sea aplicable a la persona jurídica prestataria, y por tanto el deber de comparecencia a efectos de información no alcance a ésta, esa protección se extenderá, por disposición legal expresa, a la persona física que sea fiadora o garante del préstamo, lo que se confirma por el artículo 26.2 de la Orden EHA/2899/2011 (en virtud de la redacción modificada por la Orden ECE/482/2019). Por lo demás, el cónyuge que, a los efectos del artículo 1320 del Código Civil, debe prestar su consentimiento a la constitución de la hipoteca sobre la vivienda habitual cuya propiedad sea exclusiva del otro consorte debe considerarse equiparado a estos efectos al hipotecante no deudor y por tanto quedar protegido de forma análoga, otorgando el acta de información previa. Por todo ello, nunca será necesario que una persona jurídica, sea o no consumidora, que actúe como prestataria, fiadora o garante, concurra al otorgamiento del acta previa prevenida en el artículo 15 de la Ley 5/2019. Ese deber de asesoramiento e información y control notarial se circunscribe a las «personas físicas». No obstante, si la persona jurídica, sea o no unipersonal, actúa como consumidora, pese a no ser aplicables las obligaciones formales de la Ley 5/2019, la entidad financiera sí debe cumplir respecto de ella las restantes obligaciones de información que se establecen en relación con los consumidores en la normativa anterior y que sigan vigentes. En estos supuestos en que la parte prestataria sea una persona jurídica y el fiador o el hipotecante no deudor una persona física, la Ley 5/2019 resultará plenamente aplicable respecto de esta última. La constitución de la garantía del préstamo o crédito, en relación con dichas personas físicas, quedará sujeta a sus normas, y el deber de información y asesoramiento alcanzará a toda la documentación prevista en el artículo 14.1 de la Ley 5/2019. Tanto la información y documentación a suministrar por la entidad prestamista como la actividad del notario, aunque limitada como se ha dicho a las personas físicas, debe comprender todo aquello que -relativo al préstamo o crédito- se expresa en los artículos 14.1 y 15 de la Ley 5/2019. En otras palabras, la información a la persona física debe alcanzar a la totalidad del clausulado del préstamo o crédito y no se ciñe a su «posición como fiadora o garante». Como ya advirtió la Resolución de esta Dirección General de 29 de septiembre



de 2014, el fiador o garante queda «afectado» por las condiciones financieras del préstamo en cuanto determinantes de su obligación, aunque la misma sea subsidiaria de la del prestatario y le quede la posibilidad de reclamar en vía de regreso. Se plantea por otra parte la duda relativa a la aplicabilidad a estos préstamos de las normas o limitaciones materiales que con carácter imperativo establece la Ley 5/2019. Se debe partir, para resolver esta cuestión, de la idea de que el garante puede obligarse a menos, pero no a más, que el deudor principal, tanto en la cantidad como en lo oneroso de las condiciones (artículo 1826 del Código Civil), lo que permite en principio pactar un régimen jurídico para el contrato con la sociedad, y otro más benigno para las garantías constituidas. No obstante, es preciso analizar la aplicación de cada una de dichas normas. En relación con los gastos del préstamo hipotecario a favor de una persona jurídica y con garantías reales o personales constituidas por personas físicas, resulta evidente que al fiador o garante personal o real que tiene la condición de persona física en ningún caso se le puede imponer el coste del arancel notarial o registral correspondiente a la garantía (artículo 15.4 de la Ley 5/2019). Pero no es ese el verdadero problema: teniendo en cuenta que la persona jurídica no está incluida en el ámbito subjetivo de la citada Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, no parece existir obstáculo alguno a un pacto sobre los gastos del préstamo negociado libremente por la misma, en cuanto prestamista, con la entidad financiera (artículo 1255 del Código Civil), en particular si no es consumidora. Y en tal caso, el prestatario persona jurídica, como interesado en la obtención de la financiación, asumirá normalmente los costes notariales y registrales correspondientes tanto a la constitución del préstamo como a las garantías personales o reales constituidas a su favor (las cuales sin duda habrán tenido un impacto favorable en relación con la obtención del préstamo y con sus condiciones económicas). Se plantea por otra parte si, concedido el préstamo a una persona jurídica, en un contrato que por tanto no quedaría en principio sujeto a las limitaciones de la Ley 5/2019, el hecho de que el mismo sea garantizado (en concepto de avalista o de hipotecante no deudor) por una persona física, determina necesariamente que quede sujeto a las limitaciones sustantivas impuestas en la Ley 5/2019, principalmente por los artículos 20 (préstamos inmobiliarios en moneda extranjera), 21 (cláusulas suelo), 23 (reembolso anticipado), 24 (vencimiento anticipado) y 25 (intereses de demora). En una operación como la descrita, la entidad acreedora establece una doble relación jurídica: por un lado, con la sociedad prestataria, y por otro con la persona física garante. Y si bien la accesoriad de la garantía respecto de la obligación principal determina que la extensión y contenido de la responsabilidad asumida por el garante sean en principio iguales a las establecidas en la relación obligatoria principal, también es posible pactar, y con frecuencia se hace así, limitaciones cuantitativas o cualitativas a la garantía, con base en el artículo 1826 del Código Civil, como se ha indicado. Así pues, la obligación principal asumida por la sociedad prestataria podrá, sin problema alguno, sobrepasar esos límites antes citados, siempre que se pacte de forma expresa que la garantía prestada por la persona física quede reducida dentro de los mismos. A tal efecto, cabrá precisar cada una de las limitaciones que resultan de aplicación a la garantía constituida, lo que siempre será preferible desde la perspectiva de la transparencia e información al consumidor. Pues bien, si el préstamo y la garantía se han acordado en tales términos, el asesoramiento informativo que deberá prestar el notario a la persona física garante debe tener la suficiente precisión y claridad, detallando con claridad tanto las condiciones del préstamo conferido a la persona jurídica, como las limitaciones que respecto de dichas condiciones presente la garantía constituida por la persona física, de acuerdo con lo expresamente pactado y de acuerdo con las normas imperativas de la ley. Y, concretando esas limitaciones, la que planteará más dudas es la aplicabilidad de las normas que para el vencimiento anticipado se establecen en el artículo 24 de la ley. Resulta indiscutible que los umbrales mínimos que exige la ley son oponibles por el garante que sea persona física, a la vista de su tenor literal. Por ello, lo más práctico y claro será pactar para el préstamo unas condiciones de vencimiento anticipado por impago que se ajusten a los límites del artículo 24. Pero también debe ser posible (y razonable en función de las circunstancias que se den en cada caso) un pacto en condiciones diferentes con la sociedad prestataria, en cuyo supuesto la persona física garante podrá oponer la sujeción de la ejecutabilidad de la garantía a los plazos y límites establecidos en dicha norma. Más sencilla es la cuestión de la aplicabilidad de las limitaciones de los tipos de interés ordinario (prohibición de cláusula suelo y fijación de los intereses de demora en el tipo pactado más tres puntos, de acuerdo con los artículos 21 y 25 de la Ley 5/2019). Puesto que el garante puede obligarse a menos que el deudor principal, es perfectamente posible que se acuerde en el contrato de préstamo un tipo que no se sujete a esas limitaciones, y pactar la limitación de la garantía (sea el afianzamiento o la responsabilidad hipotecaria) a cuantías inferiores. Finalmente, en materia de cancelación anticipada, parece claro que pueden pactarse con el prestatario unas condiciones diferentes de las previstas en la ley con carácter imperativo en el artículo 23. Esa regulación contractual realmente no afectará al garante, puesto que no es él, sino el prestatario, quien pagará y cancelará el préstamo anticipadamente. No obstante, ante una situación de incumplimiento del prestatario que provoque la reclamación al garante, pagando éste las cuotas que vayan venciendo para evitar una ejecución, con frecuencia lo más beneficioso para el garante puede ser cancelar anticipadamente el préstamo, en lo que sería un pago de la deuda por un tercero. 4. Según los precedentes razonamientos, debe confirmarse el criterio de la registradora en cuanto considera aplicable la Ley 5/2019 al avalista del préstamo formalizado aun cuando, por tener vinculación –como administrador– con la sociedad prestataria, no pueda considerarse consumidor; pero no puede confirmarse la calificación en cuanto considera que dicha ley, en todos sus términos, es aplicable a todo el préstamo y no sólo al contrato accesorio de aval. No se prejuzgan en este caso las posibilidades de subsanación de la escritura para el acceso de la garantía real hipotecaria al Registro de la Propiedad. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto se pretende excluir de la aplicación de la Ley 5/2019 al avalista y revocar la calificación impugnada en cuanto se pretende aplicar dicha Ley al contrato principal de préstamo, todo ello en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 5 de diciembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/26/pdfs/BOE-A-2020-2693.pdf>

- R. 05-12-2019.- R.P. Madrid nº 37.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN; COMPROBACIÓN POR EL NOTARIO DEL DEPÓSITO REGISTRAL DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN. HIPOTECA: INTERÉS DE DEMORA: EN PRÉSTAMOS SUJETOS A LA L. 5/2019 EL INTERÉS DE DEMORA DE TRES PUNTOS SOBRE EL ORDINARIO NO ADMITE PACTO EN CONTRARIO.** Se trata de préstamo para financiar la adquisición de una vivienda habitual de los prestatarios, garantizado con hipoteca sobre la misma. –En los casos de las resoluciones (2), (3), (4) y (7), la calificación registral

señala como defecto que «no resulta de la escritura el código identificador del modelo del contrato de préstamo que se ha utilizado, acreditativo del depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, ni otros datos que permitan comprobar la efectividad de dicho depósito con anterioridad a la comercialización del préstamo». La Dirección recuerda que su Instr. DGRN 13.06.2019 ya trató de la necesidad, a raíz del art. 11 L. 7/13.04.1998, sobre Condiciones Generales de la Contratación, de control y constancia en las escrituras de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, de que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en ellas. Las entidades financieras suelen indicar en sus modelos los números de identificación de las cláusulas depositadas, y el notario deberá consignarlos en la escritura; pero «la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremanera». Pero siempre es «requisito ineludible para la autorización de la escritura del préstamo hipotecario que el notario haya comprobado que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación» (y si no se ha producido, el art. 24 L. 7/1998 obliga al notario y al registrador a comunicarlo al Ministerio de Justicia para la imposición de la multa correspondiente). Sin embargo, en este caso el notario afirma que ha comprobado el depósito por consulta telemática, por lo que «el defecto expresado en la calificación impugnada no puede ser mantenido». En el caso de las resoluciones (5) y (6) no consta que el notario haya realizado la comprobación, sino que son los interesados los que afirman que las condiciones generales de la contratación recogidas en la escritura se encuentran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; no es eso lo correcto, como se deduce de las resoluciones antes reseñadas, pero la Dirección estima el recurso, porque la calificación registral no cuestionaba ese extremo, sino que pedía el código identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado, por lo que «ese defecto, en los términos en que se ha expresado en la calificación impugnada, no puede ser mantenido». –El segundo defecto en la (2) es que «se pacta un interés moratorio resultante de adicionar dos puntos al tipo de interés ordinario, inferior al fijado legalmente con carácter imperativo en el art. 25 L. 5/2019 y en el art. 114.3 LH, es decir, inferior a la adición de tres puntos al interés remuneratorio pactado», sin que se admita pacto en contrario. La Dirección mantiene el defecto ateniéndose a la dicción literal de la Ley.

En cuanto a los intereses de demora, dice la Dirección que, «frente al régimen general de autonomía de la voluntad dentro de los límites legales en la contratación, el legislador español ha optado por un régimen de exclusión de la misma en materia de intereses de demora, con el fin de evitar cualquier discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula reguladora de dichos intereses; se trata, pues, de una decisión de política legislativa que excluye por completo la negociación, y por consiguiente la fijación de un tipo de demora inferior al legal». Esta interpretación de la norma es piadosa para el anónimo redactor del precepto, pero, como advierte el notario recurrente, va en contra del espíritu y finalidad de la Ley, que es, según proclama la exposición de motivos, el beneficio del deudor. Quizá se corrija por los tribunales. De todas formas, todavía queda la duda de si es posible no pactar interés de demora alguno, ya que los preceptos citados pueden entenderse en el sentido de que «el interés de demora será...», si efectivamente se pacta interés de demora; esa interpretación tiene a favor que, sin pacto de demora, no cabe ya la «discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula». R. 05.12.2019 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Madrid-37) (BOE 26.02.2020).

Resolución de 5 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 37, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. En el recurso interpuesto por don Norberto González Sobrino, notario de Madrid, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 37, doña María Luisa Madejón Concejal, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 1 de julio de 2019 ante el notario de Madrid, don Norberto González Sobrino, con número 1.243 de protocolo, se formalizó un préstamo para financiar la adquisición de una vivienda habitual de la parte prestataria; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre dicha finca. En tal escritura el notario expresaba que el contrato contiene condiciones generales de contratación que habían sido depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, y que había comprobado mediante consulta telemática que la entidad prestamista había depositado en ese Registro las condiciones generales de la contratación. Por otra parte, en la misma escritura se pactaba un interés moratorio resultante de adicionar dos puntos al tipo de interés ordinario. II Presentada el día 1 de julio de 2019 copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 37, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el documento que se dirá y examinados los antecedentes registrales de la finca y los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos. El 01/07/2019 se presenta por vía telemática, escritura autorizada el 01/07/2019 por el Notario de Madrid don Norberto González Sobrino, bajo el número 1243/2019, que motivó el asiento 1647 del diario 52. Autoliquidado el impuesto de TP, y AJD según se acredita con copia aportada el 29 de Julio. Se ha despachado el asiento previo 1648 del diario 52 el 31 de Julio. En el citado documento doña A. C. M. y don M. G. S. constituyen hipoteca sobre la finca registral 20814 de la sección 3.ª de este Registro a favor de Kutxabank S.A. No resulta de la escritura el código identificador del modelo del contrato de préstamo que se ha utilizado, acreditativo del depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, ni otros datos que permitan comprobar la efectividad de dicho depósito con anterioridad a la comercialización del préstamo, En la estipulación sexta, interés de demora, se pacta un interés moratorio resultante de adicionar dos puntos al tipo de interés ordinario, inferior al fijado legalmente en el artículo 25 de la Ley Crédito inmobiliario y en el artículo 114.3 de la LH, es decir, inferior a la adición de tres puntos al interés remuneratorio pactado. Fundamentos de Derecho. 1. El artículo 11.2 del a Ley 7/1998, de 13 de Abril de Condiciones Generales de la Contratación, que ha sido objeto de modificación expresa por la disposición final 4.ª de la Ley de los Contratos de Crédito Inmobiliario, respecto de los modelos de contratos de préstamo y crédito hipotecario en que se contengan condiciones generales establece expresamente “el depósito obligatorio de sus formularios para el prestamista en el Registro antes de empezar su comercialización”. Por su parte, el artículo 7 de la citada ley 5/2019 de 15 de marzo de crédito inmobiliario ratifica esa obligatoriedad del depósito de los modelos de condiciones generales, lo configura expresamente en su título como “una obligación de transparencia de los contratos”, por lo que, de conformidad con el artículo 83 de la Ley General para la defensa de los consumidores y usuarios aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, y modificada por la disposición final 8.ª de la Ley de crédito inmobiliario, que ahora dice: “las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho”, no es posible la inscripción de un préstamo o crédito hipotecario sin el previo depósito en el Registro citado del modelo contractual que le sirve de

soporte. La necesidad de comprobación del depósito previo resulta también de 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, la cual, en su párrafo último resume que “en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado”. 2. Las normas sobre fijación del tipo interés moratorio recogidas en los artículos 25 de la Ley de Crédito Inmobiliario y 114.3 Ley Hipotecaria, no admiten “pacto en contrario” según establecen expresamente dichos artículos, y ello ni siquiera en beneficio del prestatario consumidor pues en el apartado IV del Preámbulo se indica que la finalidad de la Ley de Crédito Inmobiliario, en este ámbito, ha sido “sustituir el régimen vigente, en el que existía cierto margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo”. A este respecto, el artículo 25 de la Ley 5/2019 dispone que “en el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del periodo en el que aquél resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la LEC. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario”, manifestándose en el mismo sentido el artículo 114.3 de la L.H. 3. Se hace constar que existen otros pactos que aun no siendo inscribibles, no impiden la inscripción del derecho real de hipoteca, los cuales se especificarán si lo solicitan los interesados. Por todo lo expuesto, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se suspende la inscripción por los motivos expuestos. Contra la presente calificación (...) Madrid, veintidós de agosto del año dos mil diecinueve. La Registradora Fdo: María Luisa Madejón Concejal.» III Contra la anterior nota de calificación, don Norberto González Sobrino, notario de Madrid, interpuso recurso día 9 de septiembre de 2019 mediante escrito con los siguientes fundamentos jurídicos: «Primero.—En la escritura calificada se constituye una hipoteca sobre una finca en garantía de un préstamo que concede un Banco y, según la calificación registral, la escritura es defectuosa y no puede inscribirse en el Registro de la Propiedad porque no se hace constar en ella el Código Identificador del depósito registral de las Condiciones Generales de la Contratación. Antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, no se exigía para la inscripción de una hipoteca que se expresara en la escritura ese Código Identificador. Si la Ley 5/2019, de 15 de marzo, hubiera introducido en nuestro Derecho positivo el requisito de que en las escrituras de préstamo hipotecario se consigne ese Código Identificador al que se refiere la calificación registral lo lógico es que la ley lo hubiera establecido de una forma expresa, clara y terminante, tal como se hace al exigir la reseña del acta notarial de comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material. El artículo 15.7 de la LCCI establece que “en la escritura pública de préstamo el notario autorizando insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores”. Es decir, cuando se introduce un nuevo requisito de las escrituras de préstamo hipotecario la ley lo establece de una manera expresa, clara y terminante. Sin embargo, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, no establece la exigencia de que se consigne en la escritura de préstamo hipotecario el Código Identificador al que se refiere la calificación registral. Ninguno de los preceptos legales que cita la Registradora como fundamento de derecho de su calificación negativa exige que en la escritura de préstamo hipotecario se exprese ese Código Identificador. Segundo.—La calificación registral recaída cita también la Instrucción de la DGRN de 13 de junio de 2019 como un fundamento de derecho que impide la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario. Sin embargo, a juicio de este Notario, de una lectura desapasionada de esa instrucción del centro directivo resulta, más bien, que la falta del depósito de las condiciones generales de la contratación en el Registro de Bienes Muebles no constituye un defecto que impida la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de préstamo hipotecario. Tampoco parece que sea obstáculo para la autorización de la escritura de préstamo y para la inscripción registral de la hipoteca el hecho de que existan discrepancias entre las estipulaciones del contrato celebrado y las condiciones generales depositadas en el Registro de Bienes Muebles, ya que tales cláusulas pueden ser válidas como condiciones particulares del contrato o como pactos objeto de negociación individual. Tercero.—La calificación registral también considera que la escritura es defectuosa al pactarse en ella por las partes contratantes un interés moratorio mediante una adición de dos puntos porcentuales sobre el interés ordinario. Según la calificación registral dicho pacto es nulo de pleno derecho por establecer el artículo 25 de la LCCI un régimen imperativo que no admite pacto en contrario. La LCCI tiene por objeto, según su artículo 1, establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudoras de préstamos, por lo que la interpretación de todas esas normas ha de hacerse teniendo en cuenta esa finalidad y el espíritu de la ley. El artículo 3.1 del Código Civil establece que para interpretar las normas jurídicas no sólo se ha de tener en cuenta el tenor literal de las mismas, sino que, además, se deben tener en cuenta otros criterios de interpretación entre los que figura su contexto, los antecedentes históricos y legislativos, la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas y, sobre, todo el espíritu y la finalidad de la ley que se interpreta, lo que permite entender, en beneficio del deudor de un préstamo sujeto a la LCCI, que es posible pactar que no exista penalización alguna en caso de una demora o que el interés moratorio pactado sea inferior al que establece el artículo 25 de la expresada ley. Es evidente que con esa interpretación el deudor no queda desprotegido, sino claramente beneficiado, debiendo por tanto admitirse ese pacto al amparo del principio de la autonomía de la voluntad.» IV La registradora de la Propiedad de Madrid número 37, doña María Luisa Madejón Concejal, emitió informe y, por mantener su calificación, elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18, 21 y 114 de la Ley Hipotecaria; 3, 7, 14, 15, 25 y 45 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; 5, 7, 11, 23 y 24 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 28.3 de 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; 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 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), 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11) y 26 de marzo de 2019 (Ass. C-70/17 y C-179/17); 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, 14 de diciembre de 2017 y 11 de septiembre de 2019; 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, 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 habitual de los prestatarios; y en garantía del mismo se constituye hipoteca sobre dicha finca. En tal escritura el notario expresa que el contrato contiene condiciones generales de contratación que han sido depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, y que ha comprobado mediante consulta telemática que la entidad prestamista ha depositado en ese Registro condiciones generales de la contratación. Por otra parte, en la misma escritura se pacta un interés moratorio resultante de adicionar dos puntos al tipo de interés ordinario. 2. Según el primero de los defectos expresados en la nota impugnada, la registradora suspende la inscripción solicitada porque «no resulta de la escritura el código identificador del modelo del contrato de préstamo que se ha utilizado, acreditativo del depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, ni otros datos que permitan comprobar la efectividad de dicho depósito con anterioridad a la comercialización del préstamo». El notario recurrente alega que ni en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, ni en los preceptos legales que cita la registradora como fundamento de su calificación negativa exigen que en la escritura de préstamo hipotecario se exprese ese código identificador del modelo del contrato de préstamo que se ha utilizado, acreditativo del depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; y añade que, según la Instrucción de esta Dirección General de 13 de junio de 2019, la falta del depósito de las condiciones generales de la contratación en el referido Registro no constituye un defecto que impida la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de préstamo hipotecario. 3. En la Instrucción de 13 de junio de 2019, de esta Dirección General, 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, a la que procede remitirse por la presente, se analizan tres cuestiones en relación con todo el conjunto normativo examinado: la necesidad, o no, de que en cualquier escritura pública de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, se controle y haga constar que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma; la forma o contenido que debe tener ese depósito; y el tratamiento que debe darse al hecho de que en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales. Respecto de la primera cuestión, que es la que interesa en este expediente, dicha Instrucción ya estableció con toda claridad que, al imponerse en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, a todas las entidades la obligación concreta y terminante de depositar los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la propia Ley antes de empezar su comercialización, es indudable que «el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito». Añade que: «Se trata de un control de cumplimiento de la legalidad que el notario y el registrador de la propiedad están obligados a realizar, como ocurre con otros supuestos de obligaciones legales cuyo cumplimiento, con independencia de si afectan o no a la validez y eficacia del negocio, debe resultar de la escritura y en su caso hacerse constar al practicar su inscripción: ocurre así con la entrega del certificado energético, la declaración del movimiento de metálico, la justificación de los medios de pago, la obtención de una licencia urbanística, etc.». Y termina insistiendo en «la carga o deber de diligencia del notario y del registrador, quienes, en cuanto autoridades, podrán acceder al citado Registro de forma inmediata y gratuita, y realizar de esta forma la comprobación del previo depósito de las condiciones generales». Cuestión distinta es la relativa a la actuación que hayan de seguir el notario y el registrador cuando en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales, cuestión que, como se ha indicado anteriormente, también es analizada en dicha Instrucción, teniendo en cuenta que la flexibilidad que requiere el tráfico jurídico debe permitir la adaptación a las necesidades que se planteen en cada supuesto concreto (por especialidades en relación con la finalidad del préstamo, el objeto, los sujetos, la relación entre los sujetos, los pactos especiales que se hayan alcanzado, etc.), y la inclusión en el contrato de cláusulas especiales que se aparten de las condiciones generales que se han depositado, precisamente porque por su especialidad propia no constituyen condiciones generales, sino condiciones particulares o pactos que han sido objeto de negociación individual. Por ello concluye que «si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide que en la configuración del contrato se hayan acordado modificaciones respecto de esas condiciones generales, lo que es una exigencia de la flexibilidad que la contratación y el tráfico inmobiliario deben tener para adecuarse a las necesidades de las partes en cada caso particular». En cualquier caso, las entidades financieras con frecuencia suelen indicar en sus modelos o minutas los números de identificación de las cláusulas depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, lo que tiene la finalidad de que dichos números aparezcan también reseñados en las escrituras de préstamo, para facilitar en su día la comprobación de ese depósito. En tales supuestos, parece claro que, en la facultad de configuración del contrato que tienen las partes, siempre dentro de los límites legales, se debe entender incluida la de la reseña de ese número identificador, con la finalidad de facilitar la comprobación de la efectividad del depósito al notario, al registrador y eventualmente al juez que debiera pronunciarse sobre los efectos del negocio documentado. En consecuencia, en los supuestos en que ese número sea indicado por la entidad financiera, el notario respetando su voluntad negocial, deberá consignarlos en la escritura. No obstante, la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremanera. Ahora bien, de todos los razonamientos anteriores se desprende inequívocamente que es requisito ineludible para la autorización de la escritura del préstamo hipotecario que el notario haya comprobado que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma, de modo que, como establece la mencionada Instrucción, en el supuesto de que se compruebe, por el notario o por el registrador, que una condición general no ha sido depositada, deberán notificárselo al Ministerio de Justicia, en cumplimiento de su deber general de colaboración con la Administración, para que éste proceda en la forma establecida en el artículo 24 de la Ley 7/1998, de Condiciones Generales de la Contratación, según el cual: «La falta de inscripción de las condiciones generales de la contratación en el Registro regulado en el capítulo III cuando sea obligatoria o la persistencia en la utilización o recomendación de condiciones generales respecto de las que ha

prosperado una acción de cesación o retractación, será sancionada con multa del tanto al duplo de la cuantía de cada contrato por la Administración del Estado, a través del Ministerio de Justicia, en los términos que reglamentariamente se determinen (...). En el presente caso el notario expresa que la escritura contiene condiciones generales de contratación que han sido depositadas en el Registro de Registro de Condiciones Generales de la Contratación, advierte de la aplicabilidad de la citada Ley 7/1998, de 13 de abril, así como de la obligación de inscribir en dicho Registro los formularios de los préstamos y créditos; asimismo, añade que ha comprobado, mediante consulta telemática, que la entidad prestamista ha depositado en ese Registro condiciones generales de la contratación, habiendo cumplido dicho notario, según afirma, todas las obligaciones que, respecto de dichas condiciones generales, establece el artículo 23 y demás concordantes de la Ley 7/1998. Por todo ello, el defecto expresado en la calificación impugnada no puede ser mantenido. 4. El segundo de los defectos invocados por la registradora en su calificación consiste, a su juicio, en que se pacta un interés moratorio resultante de adicionar dos puntos al tipo de interés ordinario, inferior al fijado legalmente con carácter imperativo en el artículo 25 de la Ley 5/2019 y en el artículo 114.3.º de la Ley Hipotecaria, es decir inferior a la adición de tres puntos al interés remuneratorio pactado. El notario recurrente sostiene que, atendiendo al espíritu y a la finalidad de tales normas legales debe entenderse, en beneficio del deudor, que es posible pactar que no exista penalización alguna en caso de una demora o que el interés moratorio pactado sea inferior al que establece el citado artículo 25 de la Ley 5/2019. 5. El artículo 28.3 de la Directiva 2014/17/UE, en relación con el interés de demora en caso de procedimientos de ejecución hipotecaria, establece que: «Los Estados miembros podrán autorizar a los prestamistas a imponer recargos adicionales al consumidor en caso de impago. Los Estados miembros que se acojan a esta posibilidad determinarán el valor máximo de tales recargos.» En este sentido el artículo 25 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, determina lo siguiente: «1. En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.» Ciertamente, atendiendo a la interpretación literal y teleológica del artículo 28.3 de la Directiva 2014/17/UE, se podría haber transpuesto mediante una norma que respecto de los préstamos incluidos en el ámbito objetivo de la misma estableciera un tipo de demora legal máximo, imperativo para la entidad prestamista, pero que no impidiera pactar un tipo inferior –o incluso de no pactarse tipo de interés de demora alguno– en beneficio del prestatario, fiador o garante que tenga la consideración de consumidor. No obstante, dicha norma de la Directiva deja margen a las normas de transposición de la misma para que en el Derecho nacional se establezca un concreto tipo legal de demora que no admita pacto en contrario, logrando así una mayor certeza y seguridad jurídica (en tanto en cuanto excluye inequívocamente el control de abusividad de la cláusula –cfr., artículo 1.2 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, según el cual «las cláusulas contractuales que reflejen disposiciones legales o reglamentarias imperativas,...., no estarán sometidos a las disposiciones de la presente Directiva»; y, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 2017 y 11 de septiembre de 2019–). Así, como expresa el Preámbulo de la Ley 5/2019, ésta «aborda la nueva regulación del vencimiento anticipado del contrato de préstamo y de los intereses de demora, sustituyendo el régimen vigente, en el que existía cierto margen a la autonomía de la voluntad de las partes, por normas de carácter estrictamente imperativo. Así, mediante el nuevo régimen del vencimiento anticipado se garantiza que este solo pueda tener lugar cuando el incumplimiento del deudor es suficientemente significativo en atención al préstamo contratado. Del mismo modo dota de una mayor seguridad jurídica a la contratación, y se sustituye el anterior régimen de los intereses de demora, en el que únicamente se establecía un límite máximo para cuantificarlos, por un criterio claro y fijo para su determinación. En ambos casos se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas y, a la vez, robustecer el necesario equilibrio económico y financiero entre las partes». Por otra parte, el artículo 3, párrafo primero, de la misma Ley 5/2019 establece que: «Las disposiciones de esta Ley y las contenidas en sus normas de desarrollo tendrán carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario». Y el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 5/2019 no sólo no establece el carácter dispositivo de la norma de fijación de un específico interés legal de demora, sino que determina expresamente que las reglas relativas al interés de demora contenidas en el apartado 1 del mismo artículo «no admitirán pacto en contrario». De este modo, frente al régimen general de autonomía de la voluntad dentro de los límites legales en la contratación, el legislador español ha optado por un régimen de exclusión de la misma en materia de intereses de demora, con el fin de evitar cualquier discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula reguladora de dichos intereses. Se trata, pues, de una decisión de política legislativa que excluye por completo la negociación, y por consiguiente la fijación de un tipo de demora inferior al legal. Por las anteriores consideraciones, el defecto debe ser confirmado. Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, únicamente respecto del primero de los defectos, relativo a la exigencia del código identificador del modelo del contrato de préstamo que se ha utilizado, y desestimarlos respecto del segundo defecto, relativo a los intereses de demora pactados. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 5 de diciembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/26/pdfs/BOE-A-2020-2694.pdf>

- R. 05-12-2019.- R.P. Madrid nº 11.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: COMPROBACIÓN POR EL NOTARIO DEL DEPÓSITO REGISTRAL DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN. HIPOTECA: INTERÉS DE DEMORA: EN PRÉSTAMOS SUJETOS A LA L. 5/2019 EL INTERÉS DE DEMORA DE TRES PUNTOS SOBRE EL ORDINARIO NO ADMITE PACTO EN CONTRARIO.** Se trata de préstamo para financiar la adquisición de una vivienda habitual de los prestatarios, garantizado con hipoteca sobre la misma. –En los casos de las resoluciones (2), (3), (4) y (7), la calificación registral señala como defecto que «no resulta de la escritura el código identificador del modelo del contrato de préstamo que se ha utilizado, acreditativo del depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, ni otros datos que permitan comprobar la efectividad de dicho depósito con anterioridad a la comercialización del préstamo». La

Dirección recuerda que su Instr. DGRN 13.06.2019 ya trató de la necesidad, a raíz del art. 11 L. 7/13.04.1998, sobre Condiciones Generales de la Contratación, de control y constancia en las escrituras de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, de que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en ellas. Las entidades financieras suelen indicar en sus modelos los números de identificación de las cláusulas depositadas, y el notario deberá consignarlos en la escritura; pero «la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremanera». Pero siempre es «requisito ineludible para la autorización de la escritura del préstamo hipotecario que el notario haya comprobado que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación» (y si no se ha producido, el art. 24 L. 7/1998 obliga al notario y al registrador a comunicarlo al Ministerio de Justicia para la imposición de la multa correspondiente). Sin embargo, en este caso el notario afirma que ha comprobado el depósito por consulta telemática, por lo que «el defecto expresado en la calificación impugnada no puede ser mantenido». En el caso de las resoluciones (5) y (6) no consta que el notario haya realizado la comprobación, sino que son los interesados los que afirman que las condiciones generales de la contratación recogidas en la escritura se encuentran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; no es eso lo correcto, como se deduce de las resoluciones antes reseñadas, pero la Dirección estima el recurso, porque la calificación registral no cuestionaba ese extremo, sino que pedía el código identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado, por lo que «ese defecto, en los términos en que se ha expresado en la calificación impugnada, no puede ser mantenido». –El segundo defecto en la (2) es que «se pacta un interés moratorio resultante de adicionar dos puntos al tipo de interés ordinario, inferior al fijado legalmente con carácter imperativo en el art. 25 L. 5/2019 y en el art. 114.3 LH, es decir, inferior a la adición de tres puntos al interés remuneratorio pactado», sin que se admita pacto en contrario. La Dirección mantiene el defecto ateniéndose a la dicción literal de la Ley.

En cuanto a los intereses de demora, dice la Dirección que, «frente al régimen general de autonomía de la voluntad dentro de los límites legales en la contratación, el legislador español ha optado por un régimen de exclusión de la misma en materia de intereses de demora, con el fin de evitar cualquier discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula reguladora de dichos intereses; se trata, pues, de una decisión de política legislativa que excluye por completo la negociación, y por consiguiente la fijación de un tipo de demora inferior al legal». Esta interpretación de la norma es piadosa para el anónimo redactor del precepto, pero, como advierte el notario recurrente, va en contra del espíritu y finalidad de la Ley, que es, según proclama la exposición de motivos, el beneficio del deudor. Quizá se corrija por los tribunales. De todas formas, todavía queda la duda de si es posible no pactar interés de demora alguno, ya que los preceptos citados pueden entenderse en el sentido de que «el interés de demora será...», si efectivamente se pacta interés de demora; esa interpretación tiene a favor que, sin pacto de demora, no cabe ya la «discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula». R. 05.12.2019 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 26.02.2020).

Resolución de 5 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. En el recurso interpuesto por don Norberto González Sobrino, notario de Madrid, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 11, doña María Belén Merino Espinar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. Hechos I Mediante escritura otorgada el 9 de julio de 2019 ante el notario de Madrid, don Celso Méndez Ureña, en sustitución de su compañero de residencia don Norberto González Sobrino, con el número 1.313 de protocolo, se formalizó un préstamo para financiar la adquisición de una vivienda habitual –y una plaza de aparcamiento– de la parte prestataria; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre dichas fincas. En tal escritura el notario expresa que el contrato contiene condiciones generales de contratación que han sido depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, y que ha comprobado mediante consulta telemática que la entidad prestamista ha depositado en ese Registro condiciones generales de la contratación. II Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Con fecha veintidós de agosto del año dos mil diecinueve, el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: Fundamentos de Derecho. 1. A los efectos de dar cumplimiento a la necesidad de comprobar el depósito del modelo de Cláusulas de Condiciones Generales de la presente operación, se ha consultado el Registro de Condiciones Generales de la contratación, pero no ha sido posible identificar el modelo depositado al no incorporarse en la escritura calificada el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo o crédito que se ha utilizado. Será pues necesario hacer constar dicho código o identificar suficientemente el modelo para poder realizar la preceptiva comprobación de depósito. Todo ello de conformidad artículo 11.2 de la LCGC, al exigir “el depósito obligatorio de sus formularios para el prestamista en el Registro antes de empezar su comercialización”; art 7 de la LCI que ratifica esa obligatoriedad del depósito de los modelos de condiciones generales, como “una obligación de transparencia de los contratos”; y la necesidad de comprobación del depósito previo por parte del Registrador antes de la práctica del asiento de inscripción, dejando constancia de dicha comprobación en la nota de despacho, según resulta de 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, la cual, en su párrafo último resume que “en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado”. Una vez subsanado lo anterior, la inscripción se practicará de conformidad con el artículo 12 LH en los términos expresados sin los pactos meramente personales, sin trascendencia real, art 98 LH, de meras autorizaciones, apoderamientos contenidos en la misma y compensación de deudas (STS 16-12-2009) y contrarias a la legislación de defensa de los consumidores y usuarios, RD 1/2007 art 82 y ss; salvo denegación de las siguientes cláusulas: – Como pactos personales sin trascendencia real, de conformidad Art. 98 LH: Cláusula Quinta bis de regulación legal imperativa, Cláusula de créditos conexos, por no estar cubiertos por la garantía hipotecaria, Cláusula de deber de información, Copias, Datos Personales, Régimen fiscal, e Inscripción en el Registro - Cláusula de Compensación de pagos, de conformidad STS 16 de diciembre de 2009, – Cláusula Novena en cuanto a la documentación de los cambios de domicilio. Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de permanente aplicación: Doña Belén Merino Espinar, titular del Registro de la Propiedad n.º 11 de Madrid acuerda: Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedente de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados; y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los

efectos advertidos. No se practica anotación de suspensión al no haber sido solicitada al mismo tiempo de la presentación (...). Contra la presente calificación cabe (...). El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Belén Merino Espinar registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 11 a día veintidós de Agosto del año dos mil diecinueve.» III Contra la anterior nota de calificación, don Norberto González Sobrino, notario de Madrid, interpuso recurso día 9 de septiembre de 2019 mediante escrito con los siguientes fundamentos jurídicos: «Primero.–En la escritura calificada se constituye una hipoteca sobre una finca en garantía de un préstamo que concede un Banco y, según la calificación registral, la escritura es defectuosa y no puede inscribirse en el Registro de la Propiedad porque no se hace constar en ella el Código Identificador del depósito registral de las Condiciones Generales de la Contratación. Antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, no se exigía para la inscripción de una hipoteca que se expresara en la escritura ese Código Identificador. Si la Ley 5/2019, de 15 de marzo, hubiera introducido en nuestro Derecho positivo el requisito de que en las escrituras de préstamo hipotecario se consigne ese Código Identificador al que se refiere la calificación registral lo lógico es que la ley lo hubiera establecido de una forma expresa, clara y terminante, tal como se hace al exigir la reseña del acta notarial de comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material. El artículo 15.7 de la LCCI establece que “en la escritura pública de préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores”. Es decir, cuando se introduce un nuevo requisito de las escrituras de préstamo hipotecario la ley lo establece de una manera expresa, clara y terminante. Sin embargo, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, no establece la exigencia de que se consigne en la escritura de préstamo hipotecario el Código Identificador al que se refiere la calificación registral. Ninguno de los preceptos legales que cita la Registradora como fundamento de derecho de su calificación negativa exige que en la escritura de préstamo hipotecario se exprese ese Código Identificador. Segundo.–La calificación registral recaída cita también la Instrucción de la DGRN de 13 de junio de 2019 como un fundamento de derecho que impide la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario. Sin embargo, a juicio de este Notario, de una lectura desapasionada de esa instrucción del centro directivo resulta, más bien, que la falta del depósito de las condiciones generales de la contratación en el Registro de Bienes Muebles no constituye un defecto que impida la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de préstamo hipotecario. Tampoco parece que sea obstáculo para la autorización de la escritura de préstamo y para la inscripción registral de la hipoteca el hecho de que existan discrepancias entre las estipulaciones del contrato celebrado y las condiciones generales depositadas en el Registro de Bienes Muebles, ya que tales cláusulas pueden ser válidas como condiciones particulares del contrato o como pactos objeto de negociación individual. Tercero.–La Registradora de la Propiedad expresa que ha consultado el Registro de Condiciones Generales y que no ha sido posible a dicha funcionaria identificar el formulario o modelo de préstamo hipotecario depositado. Este Notario entiende que un defecto subsanable o insubsanable de una escritura no puede depender, por exigencias del principio de la seguridad jurídica, de un hecho futuro (la consulta al Registro de Condiciones Generales) que lleve a cabo posteriormente un funcionario al calificar si dicha escritura es inscribible. El hecho de que al Registrador de la Propiedad le sea más o menos difícil comprobar el depósito de unas condiciones generales de la contratación no puede constituir un defecto que impida la inscripción registral de una hipoteca válidamente constituida en una escritura pública otorgada mucho tiempo antes de haberse llevado a cabo una consulta por el Registrador. Éste debe limitarse, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a calificar la validez del acto dispositivo contenido en la escritura y la existencia de defectos que impidan la inscripción del título no puede depender de hechos posteriores que lleve a cabo, con un mayor o menor grado de dificultad, el funcionario calificador. Debe tenerse en cuenta, además, que no resulta ciertamente fácil comprobar, si se atiende a lo dispuesto en el artículo 18 en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, las condiciones generales de la contratación depositadas en el Registro de Bienes Muebles, salvo que se incorpore a la escritura una certificación registral. El Registro de Bienes Muebles es un Registro público y cualquier interesado puede obtener publicidad formal a través de una certificación registral que será un documento público que acreditará el contenido de las condiciones generales depositadas por un determinado Banco. La mera expresión que se hiciera en la escritura de préstamo hipotecario del Código Identificador de las condiciones generales de contratación depositadas no permitirían, salvo que se aporte una certificación registral, comprobar al Registrador de la Propiedad el formulario o modelo utilizado en ese préstamo hipotecario. Es cierto que se puede acceder telemáticamente al Registro de Condiciones Generales de la Contratación a través de la página web [www.registradores.org](http://www.registradores.org), pero el titular de esa web (el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España) advierte mediante un aviso legal que no se garantiza la fiabilidad, utilidad o veracidad de la información contenida en la web. Además, después de cada uno de los formularios depositados se expresa que ese texto ha sido recuperado mediante un proceso OCR automatizado, es decir, a través de un proceso que lleva a cabo una máquina, sin que haya existido supervisión alguna por parte de ningún funcionario público que permita acreditar que el texto que aparece en la web se corresponde con el documento depositado.» IV La registradora de la Propiedad de Madrid número 11, doña María Belén Merino Espinar, emitió informe y, por mantener su calificación, elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18, 21 y 114 de la Ley Hipotecaria; 3, 7, 14, 15, 25 y 45 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; 5, 7, 11, 23 y 24 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 28.3 de 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; 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 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), 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11) y 26 de marzo de 2019 (Ass. C-70/17 y C-179/17); 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 y 26 de mayo, 30 de junio y 8 de septiembre de 2014; 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, 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 habitual –y una plaza de aparcamiento– de los prestatarios; y en garantía del mismo se constituye hipoteca sobre dichas fincas. En tal escritura el notario expresa que el contrato contiene condiciones generales de contratación que han sido depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, y que ha comprobado mediante consulta telemática que la entidad prestamista ha depositado en ese Registro condiciones generales de la contratación. Por otra parte, en la misma escritura se pacta un interés moratorio resultante de adicionar dos puntos al tipo de interés ordinario. 2. Según la calificación impugnada, la registradora suspende la inscripción solicitada porque considera necesario que se haga constar en la escritura el código identificador del modelo del contrato de préstamo que se ha utilizado o identificar suficientemente el modelo para poder realizar la preceptiva comprobación de depósito; y como fundamento alega el artículo 11.2 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, entre otros preceptos. El notario recurrente alega que ni en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, ni en los preceptos legales que cita la registradora como fundamento de su calificación negativa exigen que en la escritura de préstamo hipotecario se exprese ese código identificador del modelo del contrato de préstamo que se ha utilizado, acreditativo del depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; y añade que, según la Instrucción de esta Dirección General de 13 de junio de 2019, la falta del depósito de las condiciones generales de la contratación en el referido Registro no constituye un defecto que impida la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de préstamo hipotecario. 3. En la Instrucción de 13 de junio de 2019, de esta Dirección General, 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, a la que procede remitirse por la presente, se analizan tres cuestiones en relación con todo el conjunto normativo examinado: la necesidad, o no, de que en cualquier escritura pública de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, se controle y haga constar que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma; la forma o contenido que debe tener ese depósito; y el tratamiento que debe darse al hecho de que en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales. Respecto de la primera cuestión, que es la que interesa en este expediente, dicha Instrucción ya estableció con toda claridad que, al imponerse en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, a todas las entidades la obligación concreta y terminante de depositar los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la propia Ley antes de empezar su comercialización, es indudable que «el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito». Añade que: «Se trata de un control de cumplimiento de la legalidad que el notario y el registrador de la propiedad están obligados a realizar, como ocurre con otros supuestos de obligaciones legales cuyo cumplimiento, con independencia de si afectan o no a la validez y eficacia del negocio, debe resultar de la escritura y en su caso hacerse constar al practicar su inscripción: ocurre así con la entrega del certificado energético, la declaración del movimiento de metálico, la justificación de los medios de pago, la obtención de una licencia urbanística, etc.». Y termina insistiendo en «la carga o deber de diligencia del notario y del registrador, quienes, en cuanto autoridades, podrán acceder al citado Registro de forma inmediata y gratuita, y realizar de esta forma la comprobación del previo depósito de las condiciones generales». Cuestión distinta es la relativa a la actuación que hayan de seguir el notario y el registrador cuando en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales, cuestión que, como se ha indicado anteriormente, también es analizada en dicha Instrucción, teniendo en cuenta que la flexibilidad que requiere el tráfico jurídico debe permitir la adaptación a las necesidades que se planteen en cada supuesto concreto (por especialidades en relación con la finalidad del préstamo, el objeto, los sujetos, la relación entre los sujetos, los pactos especiales que se hayan alcanzado, etc.), y la inclusión en el contrato de cláusulas especiales que se aparten de las condiciones generales que se han depositado, precisamente porque por su especialidad propia no constituyen condiciones generales, sino condiciones particulares o pactos que han sido objeto de negociación individual. Por ello concluye que «si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide que en la configuración del contrato se hayan acordado modificaciones respecto de esas condiciones generales, lo que es una exigencia de la flexibilidad que la contratación y el tráfico inmobiliario deben tener para adecuarse a las necesidades de las partes en cada caso particular». En cualquier caso, las entidades financieras con frecuencia suelen indicar en sus modelos o minutas los números de identificación de las cláusulas depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, lo que tiene la finalidad de que dichos números aparezcan también reseñados en las escrituras de préstamo, para facilitar en su día la comprobación de ese depósito. En tales supuestos, parece claro que, en la facultad de configuración del contrato que tienen las partes, siempre dentro de los límites legales, se debe entender incluida la de la reseña de ese número identificador, con la finalidad de facilitar la comprobación de la efectividad del depósito al notario, al registrador y eventualmente al juez que debiera pronunciarse sobre los efectos del negocio documentado. En consecuencia, en los supuestos en que ese número sea indicado por la entidad financiera, el notario respetando su voluntad negocial, deberá consignarlos en la escritura. No obstante, la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremedida. Ahora bien, de todos los razonamientos anteriores se desprende inequívocamente que es requisito ineludible para la autorización de la escritura del préstamo hipotecario que el notario haya comprobado que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma, de modo que, como establece la mencionada Instrucción, en el supuesto de que se compruebe, por el notario o por el registrador, que una condición general no ha sido depositada, deberán notificárselo al Ministerio de Justicia, en cumplimiento de su deber general de colaboración con la Administración, para que éste proceda en la forma establecida en el artículo 24 de la Ley 7/1998, de Condiciones Generales de la Contratación, según el cual: «La falta de inscripción de las condiciones generales de la contratación en el Registro regulado en el capítulo III cuando sea obligatoria o la persistencia en la utilización o recomendación de condiciones generales respecto de las que ha prosperado una acción de cesación o retractación, será sancionada con multa del tanto al duplo de la cuantía de cada contrato por la Administración del Estado, a través del Ministerio de Justicia, en los términos que reglamentariamente se determinen (...)». En el presente caso el notario expresa que la escritura contiene condiciones generales de contratación que han sido depositadas en el Registro de Registro de Condiciones Generales de la Contratación,

advierte de la aplicabilidad de la citada Ley 7/1998, de 13 de abril, así como de la obligación de inscribir en dicho Registro los formularios de los préstamos y créditos; asimismo, añade que ha comprobado, mediante consulta telemática, que la entidad prestamista ha depositado en ese Registro condiciones generales de la contratación, habiendo cumplido dicho notario, según afirma, todas las obligaciones que, respecto de dichas condiciones generales, establece el artículo 23 y demás concordantes de la Ley 7/1998. Por todo ello, el defecto expresado en la calificación impugnada 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, 5 de diciembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/26/pdfs/BOE-A-2020-2695.pdf>

- R. 05-12-2019.- R.P. Alcobendas nº 2.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: COMPROBACIÓN POR EL NOTARIO DEL DEPÓSITO REGISTRAL DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN. HIPOTECA: INTERÉS DE DEMORA: EN PRÉSTAMOS SUJETOS A LA L. 5/2019 EL INTERÉS DE DEMORA DE TRES PUNTOS SOBRE EL ORDINARIO NO ADMITE PACTO EN CONTRARIO.** Se trata de préstamo para financiar la adquisición de una vivienda habitual de los prestatarios, garantizado con hipoteca sobre la misma. –En los casos de las resoluciones (2), (3), (4) y (7), la calificación registral señala como defecto que «no resulta de la escritura el código identificador del modelo del contrato de préstamo que se ha utilizado, acreditativo del depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, ni otros datos que permitan comprobar la efectividad de dicho depósito con anterioridad a la comercialización del préstamo». La Dirección recuerda que su Instr. DGRN 13.06.2019 ya trató de la necesidad, a raíz del art. 11 L. 7/13.04.1998, sobre Condiciones Generales de la Contratación, de control y constancia en las escrituras de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, de que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en ellas. Las entidades financieras suelen indicar en sus modelos los números de identificación de las cláusulas depositadas, y el notario deberá consignarlos en la escritura; pero «la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremanera». Pero siempre es «requisito ineludible para la autorización de la escritura del préstamo hipotecario que el notario haya comprobado que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación» (y si no se ha producido, el art. 24 L. 7/1998 obliga al notario y al registrador a comunicarlo al Ministerio de Justicia para la imposición de la multa correspondiente). Sin embargo, en este caso el notario afirma que ha comprobado el depósito por consulta telemática, por lo que «el defecto expresado en la calificación impugnada no puede ser mantenido». En el caso de las resoluciones (5) y (6) no consta que el notario haya realizado la comprobación, sino que son los interesados los que afirman que las condiciones generales de la contratación recogidas en la escritura se encuentran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; no es eso lo correcto, como se deduce de las resoluciones antes reseñadas, pero la Dirección estima el recurso, porque la calificación registral no cuestionaba ese extremo, sino que pedía el código identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado, por lo que «ese defecto, en los términos en que se ha expresado en la calificación impugnada, no puede ser mantenido». –El segundo defecto en la (2) es que «se pacta un interés moratorio resultante de adicionar dos puntos al tipo de interés ordinario, inferior al fijado legalmente con carácter imperativo en el art. 25 L. 5/2019 y en el art. 114.3 LH, es decir, inferior a la adición de tres puntos al interés remuneratorio pactado», sin que se admita pacto en contrario. La Dirección mantiene el defecto ateniéndose a la dicción literal de la Ley. En cuanto a los intereses de demora, dice la Dirección que, «frente al régimen general de autonomía de la voluntad dentro de los límites legales en la contratación, el legislador español ha optado por un régimen de exclusión de la misma en materia de intereses de demora, con el fin de evitar cualquier discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula reguladora de dichos intereses; se trata, pues, de una decisión de política legislativa que excluye por completo la negociación, y por consiguiente la fijación de un tipo de demora inferior al legal». Esta interpretación de la norma es piadosa para el anónimo redactor del precepto, pero, como advierte el notario recurrente, va en contra del espíritu y finalidad de la Ley, que es, según proclama la exposición de motivos, el beneficio del deudor. Quizá se corrija por los tribunales. De todas formas, todavía queda la duda de si es posible no pactar interés de demora alguno, ya que los preceptos citados pueden entenderse en el sentido de que «el interés de demora será...», si efectivamente se pacta interés de demora; esa interpretación tiene a favor que, sin pacto de demora, no cabe ya la «discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula». R. 05.12.2019 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Alcobendas-2) (BOE 26.02.2020).

Resolución de 5 de diciembre 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 Alcobendas nº 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. En el recurso interpuesto por don Norberto González Sobrino, notario de Madrid, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alcobendas número 2, don José Antonio Jordana de Pozas González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. Hechos I Mediante escritura otorgada el día 17 de julio de 2019 ante el notario de Madrid, don Norberto González Sobrino, con número 1.376 de protocolo, se formalizó un préstamo para financiar la adquisición de una vivienda habitual de la parte prestataria; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre dicha finca. En tal escritura el notario expresaba que el contrato contiene condiciones generales de contratación que habían sido depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, y que había comprobado mediante consulta telemática que la entidad prestamista había depositado en ese Registro las condiciones generales de la contratación. II Presentada el día 1 de julio de 2019 copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alcobendas número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día 17/07/2019, bajo el asiento número 1257 del Diario 81 y número de entrada 4803, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Madrid Norberto González Sobrino, número 1376/2019 de su protocolo, de fecha 17/07/2019, ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Comprobación del depósito previo. – Imposibilidad de comprobación del depósito previo del modelo o formulario del préstamo o crédito. No se incorpora en la escritura adjunta el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo o crédito que se ha

utilizado, acreditativo de su depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, ni otros datos que permitan comprobar la efectividad de su depósito con anterioridad a la comercialización del préstamo. Fundamento de Derecho. El artículo 11.2 de la LCGC, que ha sido objeto de modificación expresa por la disposición final 4.<sup>a</sup> de la LCI, los modelos de contratos de préstamo y crédito hipotecario en que se contengan condiciones generales establece expresamente “el depósito obligatorio de sus formularios para el prestamista en el Registro antes de empezar su comercialización”. Por su parte, el artículo 7 de la LCI que ratifica esa obligatoriedad del depósito de los modelos de condiciones generales, lo configura expresamente en su título como “una obligación de transparencia de los contratos”, por lo que, de conformidad con el artículo 83 de la LGDCU (modificado por la disposición final 8.<sup>a</sup> de la LCI), que ahora dice: “las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho”, no es posible la inscripción de un préstamo o crédito hipotecario sin el previo depósito en el RCGC del modelo contractual que le sirve de soporte. La necesidad de comprobación del depósito previo resulta también de 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, la cual, en su párrafo último resume que “en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado”. – 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 adjunta 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.<sup>a</sup> 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 deberla 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 resurja del acta, en la cual tal comprobación no ha podido hacerse al ser previa. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión del asiento solicitado del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado (...) La anterior nota de calificación negativa podrá Alcobendas, veintiuno de agosto del año dos mil diecinueve. El Registrador. Fdo: José Antonio Jordana de Pozas Gonzalbez.» III Contra la anterior nota de calificación, don Norberto González Sobrino, notario de Madrid, interpuso recurso día 9 de septiembre de 2019 mediante escrito con los siguientes fundamentos jurídicos: «Primero.–En la escritura calificada se constituye una hipoteca sobre una finca en garantía de un préstamo que concede un Banco y, según la calificación registral, la escritura es defectuosa y no puede inscribirse en el Registro de la Propiedad porque no se hace constar en ella el Código Identificador del depósito registral de las Condiciones Generales de la Contratación. Antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, no se exigía para la inscripción de una hipoteca que se expresara en la escritura ese Código Identificador. Si la Ley 5/2019, de 15 de marzo, hubiera introducido en nuestro Derecho positivo el requisito de que en las escrituras de préstamo hipotecario se consigne ese Código Identificador al que se refiere la calificación registral lo lógico es que la ley lo hubiera establecido de una forma expresa, clara y terminante, tal como se hace al exigir la reseña del acta notarial de comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material. El artículo 15.7 de la LCCI establece que “en la escritura pública de préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta a la que se refieren los apartados anteriores”. Es decir, cuando se introduce un nuevo requisito de las escrituras de préstamo hipotecario la ley lo establece de una manera expresa, clara y terminante. Sin embargo, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, no establece la exigencia de que se consigne en la escritura de préstamo hipotecario el Código Identificador al que se refiere la calificación registral. Ninguno de los preceptos legales que cita la Registradora como fundamento de derecho de su calificación negativa exige que en la escritura de préstamo hipotecario se exprese ese Código Identificador. Segundo.–La calificación registral recaída cita también la Instrucción de la DGRN de 13 de junio de 2019 como un fundamento de derecho que impide la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario. Sin embargo, a juicio de este Notario, de una lectura desapasionada de esa instrucción del centro directivo resulta, más bien, que la falta del depósito de las condiciones generales de la contratación en el Registro de Bienes Muebles no constituye un defecto que impida la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de préstamo hipotecario. Tampoco parece que sea obstáculo para la autorización de la escritura de préstamo y para la inscripción registral de la hipoteca el hecho de que existan discrepancias entre las estipulaciones del contrato celebrado y las condiciones generales depositadas en el Registro de Bienes Muebles, ya que tales cláusulas pueden ser válidas como condiciones particulares del contrato o como pactos objeto de negociación individual. Tercero.–El Registrador de la Propiedad dice que la escritura es defectuosa porque no se expresa por el Notario la coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las de las condiciones de la oferta vinculante. Este hecho al que hace referencia la nota de calificación recaída no es exacto, ya que en la parte final de la escritura, concretamente en el apartado del otorgamiento, el Notario autorizante hace consta de una manera expresa que no existen discrepancias entre las condiciones contenidas en la FEIN entregada por la entidad prestamista y las que constan en la escritura de préstamo hipotecario. Todo ello consta en el apartado del “otorgamiento” de la escritura de préstamo hipotecario donde se dice literalmente lo siguiente: “De conformidad con lo previsto en el artículo 30 de la Orden EHA/2899/2011, de fecha veintiocho de octubre, yo, el Notario, he informado al cliente del valor y alcance de las obligaciones que asume en virtud de las cláusulas contenidas en esta escritura. He hecho todas las comprobaciones prevenidas en la normativa reguladora de la transparencia de las condiciones financieras de los préstamos y he hecho al cliente todas las advertencias a las que se refiere el artículo 30 de la Orden EHA/2899/2011, de fecha veintiocho de octubre, haciéndose constar que el otorgamiento de esta escritura tiene lugar en el despacho del Notario autorizante y que el cliente ha tenido ocasión de examinar en mi Notaría, tal como resulta del acta autorizada conforme al artículo 15 de la Ley de fecha quince de marzo de dos mil diecinueve, el proyecto de esta escritura antes de la fecha de su otorgamiento, sin que existan discrepancias entre las condiciones contenidas en la FEIN entregada por la entidad prestamista y las que constan en esta escritura. También hago constar que he comprobado que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implica para el cliente comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras. Advierto de que el tipo de interés de referencia pactado es uno de los tipos oficiales a los que se refiere la expresada Orden, así como de que el tipo de interés aplicable durante el periodo inicial es superior al que resultaría de aplicar a dicho periodo inicial el tipo de

interés variable pactado. Yo, el Notario, hago constar que no se han fijado límites a la variación del tipo de interés (Cláusulas suelo o techo), aunque, conforme a la Ley, el interés remuneratorio del préstamo no podrá ser negativo.” Por ello, se niega la realidad del hecho en que se funda este supuesto segundo defecto de la escritura de préstamo hipotecario que, por ello, no adolece de este defecto que expresa el Registrador en su nota de calificación negativa de dicha escritura.» IV El registrador de la Propiedad de Alcobendas número 2, don José Antonio Jordana de Pozas Gonzálbez, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe expresaba lo siguiente: «En cuanto al segundo de los defectos señalados en la nota de calificación, en concreto el relativo a la falta de aseveración por el Notario de la coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las de la oferta vinculante, el Registrador que informa acepta las manifestaciones realizadas por el Notario recurrente y rectifica la calificación en el sentido señalado por el citado Notario autorizante, dejándola sin efecto exclusivamente en cuanto al citado defecto». Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18, 21 y 114 de la Ley Hipotecaria; 3, 7, 14, 15, 25 y 45 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; 5, 7, 11, 23 y 24 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 28.3 de 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; 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 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), 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11) y 26 de marzo de 2019 (Ass. C-70/17 y C-179/17); 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 y 26 de mayo, 30 de junio y 8 de septiembre de 2014; 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, 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 habitual de los prestatarios; y en garantía del mismo se constituye hipoteca sobre dicha finca. En tal escritura el notario expresa que el contrato contiene condiciones generales de contratación que han sido depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, y que ha comprobado mediante consulta telemática que la entidad prestamista ha depositado en ese Registro condiciones generales de la contratación. 2. Según el único de los dos defectos expresados en la nota impugnada que es mantenido por el registrador, éste suspende la inscripción solicitada porque «no se incorpora en la escritura adjunta el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo o crédito que se ha utilizado, acreditativo de su depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, ni otros datos que permitan comprobar la efectividad de su depósito con anterioridad a la comercialización del préstamo». El notario recurrente alega que ni en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, ni en los preceptos legales que cita el registrador como fundamento de su calificación negativa exigen que en la escritura de préstamo hipotecario se exprese ese código identificador del modelo del contrato de préstamo que se ha utilizado, acreditativo del depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; y añade que, según la Instrucción de esta Dirección General de 13 de junio de 2019, la falta del depósito de las condiciones generales de la contratación en el referido Registro no constituye un defecto que impida la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de préstamo hipotecario. 3. En la Instrucción de 13 de junio de 2019, de esta Dirección General, 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, a la que procede remitirse por la presente, se analizan tres cuestiones en relación con todo el conjunto normativo examinado: la necesidad, o no, de que en cualquier escritura pública de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, se controle y haga constar que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma; la forma o contenido que debe tener ese depósito; y el tratamiento que debe darse al hecho de que en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales. Respecto de la primera cuestión, que es la que interesa en este expediente, dicha Instrucción ya estableció con toda claridad que, al imponerse en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, a todas las entidades la obligación concreta y terminante de depositar los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la propia Ley antes de empezar su comercialización, es indudable que «el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito». Añade que: «Se trata de un control de cumplimiento de la legalidad que el notario y el registrador de la propiedad están obligados a realizar, como ocurre con otros supuestos de obligaciones legales cuyo cumplimiento, con independencia de si afectan o no a la validez y eficacia del negocio, debe resultar de la escritura y en su caso hacerse constar al practicar su inscripción: ocurre así con la entrega del certificado energético, la declaración del movimiento de metálico, la justificación de los medios de pago, la obtención de una licencia urbanística, etc.». Y termina insistiendo en «la carga o deber de diligencia del notario y del registrador, quienes, en cuanto autoridades, podrán acceder al citado Registro de forma inmediata y gratuita, y realizar de esta forma la comprobación del previo depósito de las condiciones generales». Cuestión distinta es la relativa a la actuación que hayan de seguir el notario y el registrador cuando en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales, cuestión que, como se ha indicado anteriormente, también es analizada en dicha Instrucción, teniendo en cuenta que la flexibilidad que requiere el tráfico jurídico debe permitir la adaptación a las necesidades que se planteen en cada supuesto concreto (por especialidades en relación con la finalidad del préstamo, el objeto, los sujetos, la relación entre los sujetos, los pactos especiales que se hayan alcanzado, etc.), y la inclusión en el contrato de cláusulas especiales que se aparten de las condiciones generales que se han depositado, precisamente porque por su especialidad propia no constituyen condiciones generales, sino condiciones particulares o pactos que han sido objeto

de negociación individual. Por ello concluye que «si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide que en la configuración del contrato se hayan acordado modificaciones respecto de esas condiciones generales, lo que es una exigencia de la flexibilidad que la contratación y el tráfico inmobiliario deben tener para adecuarse a las necesidades de las partes en cada caso particular». En cualquier caso, las entidades financieras con frecuencia suelen indicar en sus modelos o minutas los números de identificación de las cláusulas depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, lo que tiene la finalidad de que dichos números aparezcan también reseñados en las escrituras de préstamo, para facilitar en su día la comprobación de ese depósito. En tales supuestos, parece claro que, en la facultad de configuración del contrato que tienen las partes, siempre dentro de los límites legales, se debe entender incluida la de la reseña de ese número identificador, con la finalidad de facilitar la comprobación de la efectividad del depósito al notario, al registrador y eventualmente al juez que debiera pronunciarse sobre los efectos del negocio documentado. En consecuencia, en los supuestos en que ese número sea indicado por la entidad financiera, el notario respetando su voluntad negocial, deberá consignarlos en la escritura. No obstante, la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremedida. Ahora bien, de todos los razonamientos anteriores se desprende inequívocamente que es requisito ineludible para la autorización de la escritura del préstamo hipotecario que el notario haya comprobado que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma, de modo que, como establece la mencionada Instrucción, en el supuesto de que se compruebe, por el notario o por el registrador, que una condición general no ha sido depositada, deberán notificárselo al Ministerio de Justicia, en cumplimiento de su deber general de colaboración con la Administración, para que éste proceda en la forma establecida en el artículo 24 de la Ley 7/1998, de Condiciones Generales de la Contratación, según el cual: «La falta de inscripción de las condiciones generales de la contratación en el Registro regulado en el capítulo III cuando sea obligatoria o la persistencia en la utilización o recomendación de condiciones generales respecto de las que ha prosperado una acción de cesación o retractación, será sancionada con multa del tanto al duplo de la cuantía de cada contrato por la Administración del Estado, a través del Ministerio de Justicia, en los términos que reglamentariamente se determinen (...)». En el presente caso el notario expresa que la escritura contiene condiciones generales de contratación que han sido depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, advierte de la aplicabilidad de la citada Ley 7/1998, de 13 de abril, así como de la obligación de inscribir en dicho Registro los formularios de los préstamos y créditos; asimismo, añade que ha comprobado, mediante consulta telemática, que la entidad prestamista ha depositado en ese Registro condiciones generales de la contratación, habiendo cumplido dicho notario, según afirma, todas las obligaciones que, respecto de dichas condiciones generales, establece el artículo 23 y demás concordantes de la Ley 7/1998. Por todo ello, el defecto expresado en la calificación impugnada 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, 5 de diciembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/26/pdfs/BOE-A-2020-2696.pdf>

- R. 05-12-2019.- R.P. Benalmádena nº 2.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: COMPROBACIÓN POR EL NOTARIO DEL DEPÓSITO REGISTRAL DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN. HIPOTECA: INTERÉS DE DEMORA: EN PRÉSTAMOS SUJETOS A LA L. 5/2019 EL INTERÉS DE DEMORA DE TRES PUNTOS SOBRE EL ORDINARIO NO ADMITE PACTO EN CONTRARIO.** Se trata de préstamo para financiar la adquisición de una vivienda habitual de los prestatarios, garantizado con hipoteca sobre la misma. —En los casos de las resoluciones (2), (3), (4) y (7), la calificación registral señala como defecto que «no resulta de la escritura el código identificador del modelo del contrato de préstamo que se ha utilizado, acreditativo del depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, ni otros datos que permitan comprobar la efectividad de dicho depósito con anterioridad a la comercialización del préstamo». La Dirección recuerda que su Instr. DGRN 13.06.2019 ya trató de la necesidad, a raíz del art. 11 L. 7/13.04.1998, sobre Condiciones Generales de la Contratación, de control y constancia en las escrituras de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, de que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en ellas. Las entidades financieras suelen indicar en sus modelos los números de identificación de las cláusulas depositadas, y el notario deberá consignarlos en la escritura; pero «la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremedida». Pero siempre es «requisito ineludible para la autorización de la escritura del préstamo hipotecario que el notario haya comprobado que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación» (y si no se ha producido, el art. 24 L. 7/1998 obliga al notario y al registrador a comunicarlo al Ministerio de Justicia para la imposición de la multa correspondiente). Sin embargo, en este caso el notario afirma que ha comprobado el depósito por consulta telemática, por lo que «el defecto expresado en la calificación impugnada no puede ser mantenido». En el caso de las resoluciones (5) y (6) no consta que el notario haya realizado la comprobación, sino que son los interesados los que afirman que las condiciones generales de la contratación recogidas en la escritura se encuentran inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; no es eso lo correcto, como se deduce de las resoluciones antes reseñadas, pero la Dirección estima el recurso, porque la calificación registral no cuestionaba ese extremo, sino que pedía el código identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado, por lo que «ese defecto, en los términos en que se ha expresado en la calificación impugnada, no puede ser mantenido». —El segundo defecto en la (2) es que «se pacta un interés moratorio resultante de adicionar dos puntos al tipo de interés ordinario, inferior al fijado legalmente con carácter imperativo en el art. 25 L. 5/2019 y en el art. 114.3 LH, es decir, inferior a la adición de tres puntos al interés remuneratorio pactado», sin que se admita pacto en contrario. La Dirección mantiene el defecto ateniéndose a la dicción literal de la Ley. En cuanto a los intereses de demora, dice la Dirección que, «frente al régimen general de autonomía de la voluntad dentro de los límites legales en la contratación, el legislador español ha optado por un

régimen de exclusión de la misma en materia de intereses de demora, con el fin de evitar cualquier discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula reguladora de dichos intereses; se trata, pues, de una decisión de política legislativa que excluye por completo la negociación, y por consiguiente la fijación de un tipo de demora inferior al legal». Esta interpretación de la norma es piadosa para el anónimo redactor del precepto, pero, como advierte el notario recurrente, va en contra del espíritu y finalidad de la Ley, que es, según proclama la exposición de motivos, el beneficio del deudor. Quizá se corrija por los tribunales. De todas formas, todavía queda la duda de si es posible no pactar interés de demora alguno, ya que los preceptos citados pueden entenderse en el sentido de que «el interés de demora será...», si efectivamente se pacta interés de demora; esa interpretación tiene a favor que, sin pacto de demora, no cabe ya la «discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula». R. 05.12.2019 (Notario Manuel-Desiderio Montoya Molina contra Registro de la Propiedad de Benalmádena-2) (BOE 26.02.2020).

Resolución de 5 de diciembre 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 Benalmádena n.º 2, 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 de Benalmádena número 2, don Carlos Pindado López, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. Hechos I Mediante escritura otorgada el 12 de julio de 2019 ante el notario de Benalmádena don Manuel Montoya Molina, con número 824 de protocolo, se formalizó un préstamo para financiar la construcción de una vivienda; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre una parcela que es propiedad de la parte prestataria y sobre la que existe declarada en construcción una vivienda unifamiliar. En tal escritura se expresa lo siguiente: «Condiciones generales de la contratación: A los efectos de lo previsto en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de Contratación, las partes convienen que las cláusulas precedentes recogidas en el presente documento contractual deben ser consideradas como Condiciones Generales de la Contratación, a excepción de las expresamente señaladas como financieras y que las mismas se encuentren debidamente inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Los intervinientes y, en su caso, los fiadores, prestan su conformidad a su incorporación al contrato y las aceptan expresamente en su condición de adherente, habiendo sido previamente informados de su existencia por parte de Cajamar Caja Rural, en su condición de predisponente». También se añade que: «El legal representante de la entidad acreedora manifiesta que el formulario del presente préstamo/crédito ha sido depositado en el Registro de Condiciones Generales de Contratación antes de empezar su comercialización». II Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, fue objeto de la siguiente calificación: «Visto por Carlos Pindado López, Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 3956 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos. I. El documento objeto de la presente calificación, autorizado por Don Manuel Montoya Molina –Notario de Benalmádena–, el día 12/07/2019, con número 824/2019 de protocolo, fue presentado por Diagonal Company Services Solutions, S.L. a las 13:03 horas del día 12/07/2019, asiento 2190 del Tomo 103 del Libro Diario. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1. Falta de aseveración por el notario de la Triple coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante. 2. No se incorpora el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado. Fundamentos de Derecho. I. 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. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración. 1. Artículos 29 y 30 de la Orden EHA 2899/11. 2. Artículo 11.2 LCGC y disposición final 4.ª LCI. En su virtud. Acuerdo. Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. 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 el presente acuerdo de calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Pindado López registrador/a de Registro Propiedad de Benalmádena 2 a día tres de Septiembre del año dos mil diecinueve». III Contra la anterior nota de calificación, don Manuel Desiderio Montoya Molina, notario de Benalmádena, interpuso recurso el día 5 de septiembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Hechos. (...) La nota de calificación considera como defectos que impiden la inscripción: 1. Falta de aseveración por el notario de la triple coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante. 2. No se incorpora el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado. Los fundamentos de Derecho alegados por el Sr. Registrador (además de los que son el fundamento de la función calificadora), son en cuanto al defecto número 1, los artículos 29 y 30 de la Orden EHA 2899/11; y, en cuanto al defecto número 2, el artículo 11. 2 de la LCGC y disposición final 4.ª de la LCI. Al final de la escritura, antes de otorgamiento consta lo siguiente que transcribo literalmente: “comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material: – El acta exigida por el artículo 15 de la Ley 5/2019, de 15 de Marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario ha sido autorizada por el notario de Benalmádena don Manuel Montoya Molina, el día veintiocho de junio de dos mil diecinueve, número 768 de protocolo, declarando yo, el notario 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. – La dirección de correo electrónico del prestatario/garantes a los efectos previstos en la D.A.8.ª de la Ley (envío de copia simple y comunicaciones del Registro de la Propiedad) es: (...). – El legal representante de la entidad acreedora manifiesta que el formulario del presente préstamo/crédito ha sido depositado en el Registro de Condiciones Generales de Contratación antes de empezar su comercialización.” Que no se comparte el criterio del Sr. Registrador en ninguno de los dos defectos y, no obstante se procederá a la subsanación de la escritura calificada para no entorpecer el tráfico jurídico, se interpone recurso con base en los siguientes: Fundamentos de Derecho.

Artículos 7, 14, 15, 22,2, y disposición final cuarta de la Ley de contratos de Crédito inmobiliario, artículos 5, 7, 8, 11, 19, 23 y 24 de la Ley 7/1998 de 13 de Abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, artículos 83 y 84 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de Noviembre, Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios. En cuanto al primero de los defectos. 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 se ha declarado bajo la responsabilidad del notario autorizante que la parte prestataria ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en los artículos 14 y 15 de la LCCI; esa declaración se ha hecho “de acuerdo con dicha acta” y dentro del préstamo hipotecario autorizado, por lo que ya se está diciendo que coinciden. 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 reitera 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 LCCI 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. Y recordamos, la reseña se hace dentro de la escritura de préstamo hipotecario y “de acuerdo con el acta”, tal y como impone la Ley. Ha quedado clara la forma en que cada funcionario, notario y registrador, han de actuar para coordinar sus funciones (cada uno la suya). 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. Los fundamentos de derecho alegados por el Sr. Registrador son el artículo 29 y 30 de la Orden EHA 2899/11: Artículo 29. Documentación contractual. Los documentos contractuales y 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. Las demás cláusulas de tales documentos contractuales no podrán, en perjuicio del cliente, desvirtuar el contenido de aquellas. En particular, con las peculiaridades previstas en los siguientes apartados, se fijará el tipo de interés aplicable, así como la obligación de notificar al cliente las variaciones experimentadas en ese tipo de interés. Artículo 30. Acto de otorgamiento. 1. En materia de elección de notario se estará a lo dispuesto en el Reglamento Notarial aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944 y demás disposiciones aplicables. 2. El cliente tendrá derecho a examinar el proyecto de escritura pública de formalización del préstamo hipotecario en el despacho del notario al menos durante los tres días hábiles anteriores a su otorgamiento. El cliente podrá renunciar expresamente, ante el notario autorizante, al señalado plazo siempre que el acto de otorgamiento de la escritura pública tenga lugar en la propia notaría. 3. 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. Asimismo, los notarios informarán al cliente del valor y alcance de las obligaciones que asume y, en cualquier caso, deberá: a) 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 tanto de la obligación de la entidad de poner a su disposición la Ficha de Información Personalizada, como de aceptar finalmente las condiciones ofrecidas al cliente en la oferta vinculante dentro del plazo de su vigencia. b) En el caso de préstamos a tipo de interés variable, comprobar si el cliente ha recibido la información prevista en los artículos 24, 25 y 26, y advertirle expresamente cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias: 1.º Que el tipo de interés de referencia pactado no sea uno de los oficiales a los que se refiere el artículo 27. 2.º Que el tipo de interés aplicable durante el período inicial sea inferior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho período inicial el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores. 3.º Que se hubieran establecido límites a la variación del tipo de interés, como cláusulas suelo o techo. En particular, el notario consignará en la escritura esa circunstancia, advirtiéndole expresamente de ello al cliente e informándole, en todo caso, sobre: i) Los efectos de estos límites ante la variación del tipo de interés de referencia. ii) Las diferencias entre los límites al alza y a la baja y, de manera especial, si se ha establecido únicamente un límite máximo a la bajada del tipo de interés. c) Informar al cliente de cualquier aumento relevante que pudiera producirse en las cuotas como consecuencia de la aplicación de las cláusulas financieras pactadas. En particular deberá advertir de los efectos que la existencia, en su caso, de períodos de carencia tendría en el importe de las cuotas una vez finalizados tales períodos;



así mismo, advertirá de la previsible evolución de las mismas cuando se hubieran pactado cuotas crecientes o cuando se hubiera previsto la posibilidad de interrumpir o posponer la amortización del préstamo. d) Informar al cliente de la eventual obligación de satisfacer a la entidad ciertas cantidades en concepto de compensación por desistimiento o por riesgo de tipo de interés en los términos previstos en los artículos 8 y 9 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. e) En el caso de que el préstamo no esté denominado en euros, advertir al cliente sobre el riesgo de fluctuación del tipo de cambio. f) Comprobar que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implican para el cliente comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras. g) En el caso de hipoteca inversa deberá verificar la existencia del correspondiente asesoramiento independiente. En caso de que la formalización de la hipoteca inversa se realice en contra de la recomendación realizada por el asesoramiento independiente, se deberá advertir de este extremo al cliente. h) Informar al cliente de los costes exactos de su intervención. 4. La decisión del funcionario por la que deniegue la autorización del préstamo o la inscripción de alguna de sus cláusulas deberá efectuarse mediante escrito motivado, ordenado en hechos y fundamentos de derecho. Dicha decisión será recurrible ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los plazos y forma previsto para el recurso de alzada. De ninguna de dichas normas 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 la LCCI regula la materia ampliando la protección del deudor en un 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. La Orden EHA 2899/11 que alega el Sr. Registrador ha sido objeto de modificación por el artículo segundo de la Orden ECE/482/2019 de 26 de Abril. Dicha modificación se ha hecho precisamente como consecuencia de la LCCI, para modificar su objeto y ámbito de aplicación, ampliándolo y adecuándolo a lo recogido en la LCCI (según su exposición de motivos). Si el legislador hubiese querido que además de la reseña exigida por la Ley se haga otra aseveración más, lo hubiese recogido expresamente en los artículos 29 y 30 alegados, pero no lo ha hecho y, por tanto, no pueden ser fundamento jurídico de su exigencia. En cuanto al segundo defecto (No se incorpora el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado), suponemos que se refiere al código que lo identifica en el Registro de Condiciones Generales de Contratación. De nuevo no se comparte el criterio del Sr. Registrador. Los fundamentos alegados son el “artículo 11.2 LCGC y disposición final 4.ª LCI”. De ellos no puede extraerse la consecuencia de que sin el número del depósito no pueda autorizarse ni inscribirse la escritura. Se comparte con el Sr. Registrador el deseo de que la entidad prestamista proporcione el número de registro pues con ello se facilitaría enormemente la labor del notario y del registrador. De hecho, comienza a ser práctica habitual que dicho número sea facilitado y conste en la escritura pero, repito, no hay fundamento jurídico que impida la autorización ni la inscripción. La propia Dirección General de Registros y del Notariado, en su Instrucción de 13 de Junio de 2.019 sobre el depósito de condiciones generales de la contratación y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro desde la entrada en vigor de la LCCI, no ha dicho que constar el número del depósito y sin embargo sí que ha contemplado la posibilidad de que el depósito no se realice de los formularios de los préstamos como modelos íntegros del contrato, sino también, como otra posibilidad, de las cláusulas contractuales ordenadas por materias o por cualquier otro criterio. En su conclusión final dice la Dirección General que “... si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide...” sin que haya hecho referencia en ningún momento a la constancia del número de dicho depósito, que, además, caso de optarse por la segunda modalidad del mismo, por cláusulas contractuales, no existiría. Añadir además que hay entidades que tienen un único número de depósito para todos los formularios de contrato, no uno para cada formulario. Y repito, la no facilitación del número de depósito de cada formulario, del código único de todos los formularios o del depósito de cláusulas, dificulta enormemente el cumplimiento de las obligaciones de notario y registrador pero no es fundamento para denegar la autorización ni la inscripción de la escritura. La Instrucción mencionada afirma que “el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar ese depósito” y que el “control del depósito no atañe al contenido de las condiciones generales o a la existencia de cláusulas que las reemplacen, sino que se circunscribe a la verificación formal del cumplimiento de la obligación de depósito”, a fin de informar al Ministerio de Justicia si se ha Incumplido. La consecuencia de ese control, para el supuesto de que no estuvieran depositadas las condiciones también se expresa en dicha Instrucción, ya que en el supuesto indicado (no depósito) tanto el notario como el registrador, deberá comunicarlo al Ministerio de Justicia a los fines del artículo 24 de la Ley de Condiciones Generales de Contratación. Por tanto, en ningún caso el notario deberá denegar la autorización de la escritura de préstamo ni el registrador la inscripción, por el hecho de que no se haya efectuado ese previo depósito. Y si ello es así, mucho más lo será si lo que falta no es el depósito, sino el número que lo identifica en el Registro, aunque efectivamente ello dificulta las cosas a notario y registrador». IV El registrador de la Propiedad de Benalmádena número 2, don Carlos Pindado López, emitió informe mediante escrito de 12 de septiembre de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe expresaba que resuelve lo siguiente: «1) Desistir de la calificación negativa expresada en el defecto número 1) de la nota de calificación, esto es “Falta de la aseveración por el notario de la triple coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante”, al admitir el razonamiento del señor notario de que esa declaración debe darse incluida en la escritura en la que se declara bajo la responsabilidad del notario autorizante que la parte prestataria ha recibido la documentación en plazo y el asesoramiento previsto en los artículos 14 y 15 LCCI, todo ello “de acuerdo con el acta”, y que no podría hacer tal declaración si no coincidiesen la FEIN, el proyecto y el préstamo que se autoriza. 2) Se mantiene sin embargo la calificación respecto del defecto indicado bajo el número 2) de la referida nota de calificación, referido a la no incorporación del Código de Identificación del modelo de contrato del préstamo utilizado, que, efectivamente se refiere al código asignado en el Registro de Condiciones generales de la Contratación (...). Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18, 21 y 114 de la Ley Hipotecaria; 3, 7, 14, 15, 25 y 45 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 83 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; 5, 7, 11, 23 y 24 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 28.3 de 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; 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 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), 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11) y 26 de marzo de 2019 (Ass. C-70/17 y C-179/17); 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; 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, 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 y 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 formalizó un préstamo para financiar la construcción de una vivienda; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre una parcela que es propiedad de la parte prestataria y sobre la que existe declarada en construcción una vivienda unifamiliar. En tal escritura se expresa que: «A los efectos de lo previsto en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de Contratación, las partes convienen que las cláusulas precedentes recogidas en el presente documento contractual deben ser consideradas como Condiciones Generales de la Contratación, a excepción de las expresamente señaladas como financieras y que las mismas se encuentren debidamente inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Los intervinientes y, en su caso, los fiadores, prestan su conformidad a su incorporación al contrato y las aceptan expresamente en su condición de adherente, habiendo sido previamente informados de su existencia por parte de Cajamar Caja Rural, en su condición de predisponente». También se añade que: «El legal representante de la entidad acreedora manifiesta que el formulario del presente préstamo/crédito ha sido depositado en el Registro de Condiciones Generales de Contratación antes de empezar su comercialización». 2. Según el único de los dos defectos expresados en la nota impugnada que es mantenido por el registrador, éste suspende la inscripción solicitada porque «no se incorpora el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado»; y como fundamento alega el artículo 11.2 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y la disposición final cuarta de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. El notario recurrente alega que ni en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, ni en los preceptos legales que cita el registrador como fundamento de su calificación negativa exigen que en la escritura de préstamo hipotecario se exprese ese código identificador del modelo del contrato de préstamo que se ha utilizado, acreditativo del depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; y añade que, según la Instrucción de esta Dirección General de 13 de junio de 2019, en ningún caso el notario deberá denegar la autorización de la escritura de préstamo ni el registrador la inscripción, por el hecho de que no se haya efectuado ese previo depósito; y si ello es así, mucho más lo será si lo que falta no es el depósito, sino el número que lo identifica en el Registro, aunque efectivamente ello dificulta las cosas a notario y registrador. 3. En la Instrucción de 13 de junio de 2019, de esta Dirección General, 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, a la que procede remitirse por la presente, se analizan tres cuestiones en relación con todo el conjunto normativo examinado: la necesidad, o no, de que en cualquier escritura pública de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, se controle y haga constar que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma; la forma o contenido que debe tener ese depósito; y el tratamiento que debe darse al hecho de que en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales. Respecto de la primera cuestión, que es la que interesa en este expediente, dicha Instrucción ya estableció con toda claridad que, al imponerse en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, a todas las entidades la obligación concreta y terminante de depositar los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la propia Ley antes de empezar su comercialización, es indudable que «el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito». Añade que: «Se trata de un control de cumplimiento de la legalidad que el notario y el registrador de la propiedad están obligados a realizar, como ocurre con otros supuestos de obligaciones legales cuyo cumplimiento, con independencia de si afectan o no a la validez y eficacia del negocio, debe resultar de la escritura y en su caso hacerse constar al practicar su inscripción: ocurre así con la entrega del certificado energético, la declaración del movimiento de metálico, la justificación de los medios de pago, la obtención de una licencia urbanística, etc.». Y termina insistiendo en «la carga o deber de diligencia del notario y del registrador, quienes, en cuanto autoridades, podrán acceder al citado Registro de forma inmediata y gratuita, y realizar de esta forma la comprobación del previo depósito de las condiciones generales». Cuestión distinta es la relativa a la actuación que hayan de seguir el notario y el registrador cuando en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales, cuestión que, como se ha indicado anteriormente, también es analizada en dicha Instrucción, teniendo en cuenta que la flexibilidad que requiere el tráfico jurídico debe permitir la adaptación a las necesidades que se planteen en cada supuesto concreto (por especialidades en relación con la finalidad del préstamo, el objeto, los sujetos, la relación entre los sujetos, los pactos especiales que se hayan alcanzado, etc.), y la inclusión en el contrato de cláusulas especiales que se aparten de las condiciones generales que se han depositado, precisamente porque por su especialidad propia no constituyen condiciones generales, sino condiciones particulares o pactos que han sido objeto de negociación individual. Por ello concluye que «si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide que en la configuración del contrato se hayan acordado modificaciones respecto de esas condiciones generales, lo que es una exigencia de la flexibilidad que la contratación y el tráfico inmobiliario deben tener para adecuarse a las necesidades de las partes en cada caso particular». En cualquier caso, las entidades financieras con frecuencia suelen indicar en sus modelos o minutas los números de identificación de las cláusulas depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, lo que tiene la finalidad de que dichos números aparezcan también reseñados en las escrituras de préstamo, para facilitar en su día la comprobación de ese depósito. En tales supuestos, parece claro que, en la facultad de configuración del contrato

que tienen las partes, siempre dentro de los límites legales, se debe entender incluida la de la reseña de ese número identificador, con la finalidad de facilitar la comprobación de la efectividad del depósito al notario, al registrador y eventualmente al juez que debiera pronunciarse sobre los efectos del negocio documentado. En consecuencia, en los supuestos en que ese número sea indicado por la entidad financiera, el notario respetando su voluntad negocial, deberá consignarlos en la escritura. No obstante, la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremanera. Ahora bien, de todos los razonamientos anteriores se desprende inequívocamente que es requisito ineludible para la autorización de la escritura del préstamo hipotecario que el notario haya comprobado que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma, de modo que, como establece la mencionada Instrucción, en el supuesto de que se compruebe, por el notario o por el registrador, que una condición general no ha sido depositada, deberán notificárselo al Ministerio de Justicia, en cumplimiento de su deber general de colaboración con la Administración, para que éste proceda en la forma establecida en el artículo 24 de la Ley 7/1998, de Condiciones Generales de la Contratación, según el cual: «La falta de inscripción de las condiciones generales de la contratación en el Registro regulado en el capítulo III cuando sea obligatoria o la persistencia en la utilización o recomendación de condiciones generales respecto de las que ha prosperado una acción de cesación o retractación, será sancionada con multa del tanto al duplo de la cuantía de cada contrato por la Administración del Estado, a través del Ministerio de Justicia, en los términos que reglamentariamente se determinen (...)». En el presente caso son las partes contratantes las que «convienen» que las condiciones generales de la contratación recogidas en la escritura «se encuentren debidamente inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación»; y el representante de la entidad prestamista manifiesta que el formulario del presente préstamo ha sido depositado en el referido Registro antes de empezar su comercialización. Pero no consta en la escritura que el notario haya realizado la comprobación de tal extremo. Lo que ocurre es que no es este el defecto que el registrador opone para suspender la inscripción sino la falta de incorporación del código identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado, algo que aun cuando se hubiera incorporado no es equivalente a la constancia, en la escritura calificada, del cumplimiento del deber que incumbe al notario de realizar la comprobación del previo depósito de las condiciones generales. Por todo ello, ese defecto, en los términos en que se ha expresado en la calificación impugnada, 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, 5 de diciembre de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/26/pdfs/BOE-A-2020-2697.pdf>

Resolución de 5 de diciembre 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 Benalmádena n.º 2, 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 de Benalmádena número 2, don Carlos Pindado López, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. Hechos I Mediante escritura otorgada el 15 de julio de 2019 ante el notario de Benalmádena, don Carlos Morales Alférez, como sustituto de su compañero de residencia don Manuel Desiderio Montoya Molina, con número 834 de protocolo, se formalizó un préstamo para financiar la adquisición de vivienda habitual -y dos plazas de aparcamiento- de los prestatarios; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre tales fincas. En tal escritura se expresaba lo siguiente: «El legal representante de la entidad acreedora manifiesta que el formulario del presente préstamo/crédito ha sido depositado en el Registro de Condiciones Generales de Contratación antes de empezar su comercialización». II Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, fue objeto de la siguiente calificación: «Visto por Carlos Pindado López, Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 3998 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos. I. El documento objeto de la presente calificación, autorizado por Don Manuel Montoya Molina -Notario de Benalmádena, el día 15/07/2019, con número 834/2019 de protocolo, fue presentado por Grupo BC, Asesoría Hipotecaria, S.L. a las 14:30 horas del día 15/07/2019, asiento 2228 del Tomo 103 del Libro Diario. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1. Falta de aseveración por el notario de la Triple coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante. 2. No se incorpora el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado. Fundamentos de Derecho. I. 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. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración. 1. Artículos 29 y 30 de la Orden EHA 2899/11. 2. Artículo 11.2 LCGC y disposición final 4.ª LCI. En su virtud. Acuerdo. Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. 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 el presente acuerdo de calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Pindado López registrador/a de Registro Propiedad de Benalmádena 2 a día tres de Septiembre del año dos mil diecinueve». III Contra la anterior nota de calificación, don Manuel Desiderio Montoya Molina, notario de Benalmádena, interpuso recurso el día 5 de septiembre de 2019 mediante escrito en el que

alegaba lo siguiente: «Hechos. (...) La nota de calificación considera como defectos que impiden la inscripción: 1. Falta de aseveración por el notario de la triple coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante. 2. No se incorpora el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado. Los fundamentos de Derecho alegados por el Sr. Registrador (además de los que son el fundamento de la función calificadora), son en cuanto al defecto número 1, los artículos 29 y 30 de la Orden EHA 2899/11; y, en cuanto al defecto número 2, el artículo 11. 2 de la LCGC y disposición final 4.ª de la LCI. Al final de la escritura, antes de otorgamiento consta lo siguiente que transcribo literalmente: «comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material: – El acta exigida por el artículo 15 de la Ley 5/2019, de 15 de Marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario ha sido autorizada por el notario de Benalmádena don Manuel Montoya Molina, el día 9 de julio de 2019, número 812 de protocolo, declarando yo, el notario 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. – La dirección de correo electrónico del prestatario/garantes a los efectos previstos en la D.A. 8.ª de la Ley (envío de copia simple y comunicaciones del Registro de la Propiedad) es: (...)» – El legal representante de la entidad acreedora manifiesta que el formulario del presente préstamo/credito ha sido depositado en el Registro de Condiciones Generales de Contratación antes de empezar su comercialización.» Que no se comparte el criterio del Sr. Registrador en ninguno de los dos defectos y, no obstante se procederá a la subsanación de la escritura calificada para no entorpecer el tráfico jurídico, se interpone recurso con base en los siguientes: Fundamentos de Derecho. Artículos 7, 14, 15, 22.2, y disposición final cuarta de la Ley de contratos de Crédito inmobiliario, artículos 5, 7, 8, 11, 19, 23 y 24 de la Ley 7/1998 de 13 de Abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, artículos 83 y 84 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de Noviembre, Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios. En cuanto al primero de los defectos. 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 se ha declarado bajo la responsabilidad del notario autorizante que la parte prestataria ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en los artículos 14 y 15 de la LCCI; esa declaración se ha hecho «de acuerdo con dicha acta» y dentro del préstamo hipotecario autorizado, por lo que ya se está diciendo que coinciden. 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 LCCI 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. Y recordamos, la reseña se hace dentro de la escritura de préstamo hipotecario y «de acuerdo con el acta», tal y como impone la Ley. Ha quedado clara la forma en que cada funcionario, notario y registrador, han de actuar para coordinar sus funciones (cada uno la suya). 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. Los fundamentos de derecho alegados por el Sr. Registrador son el artículo 29 y 30 de la Orden EHA 2899/11: Artículo 29. Documentación contractual. Los documentos contractuales y 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. Las demás cláusulas de tales documentos contractuales no podrán, en perjuicio del cliente, desvirtuar el contenido de aquellas. En particular, con las peculiaridades previstas en los siguientes apartados, se fijará el tipo de interés aplicable, así como la obligación de notificar al cliente las variaciones experimentadas en ese tipo de interés. Artículo 30. Acto de otorgamiento. 1. En materia de elección de notario se estará a lo dispuesto en el Reglamento Notarial aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944 y demás disposiciones aplicables. 2. El cliente tendrá derecho a examinar el proyecto de escritura pública de formalización del préstamo hipotecario en el despacho del notario al menos durante los tres días hábiles anteriores a su otorgamiento. El cliente podrá renunciar expresamente, ante el notario autorizante, al señalado plazo siempre que el acto de otorgamiento de la escritura pública tenga lugar en la propia notaría. 3. 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. Asimismo, los notarios informarán al cliente del valor y alcance de las obligaciones que asume y, en cualquier caso, deberá: a) 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 tanto de la obligación de la entidad de poner a su disposición la Ficha de Información Personalizada, como de aceptar finalmente las condiciones ofrecidas al cliente en la oferta vinculante dentro del plazo de su vigencia. b) En el caso de préstamos a tipo de interés variable, comprobar si el cliente ha recibido la información prevista en los artículos 24, 25 y 26, y advertirle expresamente cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias: 1.º Que el tipo de interés de referencia pactado no sea uno de los oficiales a los que se refiere el artículo 27. 2.º Que el tipo de interés aplicable durante el período inicial sea inferior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho período inicial el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores. 3.º Que se hubieran establecido límites a la variación del tipo de interés, como cláusulas suelo o techo. En particular, el notario consignará en la escritura esa circunstancia, advirtiendo expresamente de ello al cliente e informándole, en todo caso, sobre: i) Los efectos de estos límites ante la variación del tipo de interés de referencia. ii) Las diferencias entre los límites al alza y a la baja y, de manera especial, si se ha establecido únicamente un límite máximo a la bajada del tipo de interés. c) Informar al cliente de cualquier aumento relevante que pudiera producirse en las cuotas como consecuencia de la aplicación de las cláusulas financieras pactadas. En particular deberá advertir de los efectos que la existencia, en su caso, de períodos de carencia tendría en el importe de las cuotas una vez finalizados tales períodos; así mismo, advertirá de la previsible evolución de las mismas cuando se hubieran pactado cuotas crecientes o cuando se hubiera previsto la posibilidad de interrumpir o posponer la amortización del préstamo. d) Informar al cliente de la eventual obligación de satisfacer a la entidad ciertas cantidades en concepto de compensación por desistimiento o por riesgo de tipo de interés en los términos previstos en los artículos 8 y 9 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. e) En el caso de que el préstamo no esté denominado en euros, advertir al cliente sobre el riesgo de fluctuación del tipo de cambio. f) Comprobar que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implican para el cliente comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras. g) En el caso de hipoteca inversa deberá verificar la existencia del correspondiente asesoramiento independiente. En caso de que la formalización de la hipoteca inversa se realice en contra de la recomendación realizada por el asesoramiento independiente, se deberá advertir de este extremo al cliente. h) Informar al cliente de los costes exactos de su intervención. 4. La decisión del funcionario por la que deniegue la autorización del préstamo o la inscripción de alguna de sus cláusulas deberá efectuarse mediante escrito motivado, ordenado en hechos y fundamentos de derecho. Dicha decisión será recurrible ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los plazos y forma previsto para el recurso de alzada. De ninguna de dichas normas 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 la LCCI regula la materia ampliando la protección del deudor en un 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. La Orden EHA 2899/11 que alega el Sr. Registrador ha sido objeto de modificación por el artículo segundo de la Orden ECE/482/2019 de 26 de Abril. Dicha modificación se ha hecho precisamente como consecuencia de la LCCI, para modificar su objeto y ámbito de aplicación, ampliándolo y adecuándolo a lo recogido en la LCCI (según su exposición de motivos). Si el legislador hubiese querido que además de la reseña exigida por la Ley se haga otra aseveración más, lo hubiese recogido expresamente en los artículos 29 y 30 alegados, pero no lo ha hecho y, por tanto, no pueden ser fundamento jurídico de su exigencia. En cuanto al segundo defecto (No se incorpora el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado), suponemos que se refiere al código que lo identifica en el Registro de Condiciones Generales de Contratación De nuevo no se comparte el criterio del Sr. Registrador. Los fundamentos alegados son el «artículo 11.2 LCGC y disposición final 4.ª LCI». De ellos no puede extraerse la consecuencia de que sin el número del depósito no pueda autorizarse ni inscribirse la escritura. Se comparte con el Sr. Registrador el deseo de que la entidad prestamista proporcione el número de registro pues con ello se facilitaría enormemente la labor del notario y del registrador. De hecho, comienza a ser práctica habitual que dicho número sea facilitado y conste en la escritura pero, repito, no hay fundamento jurídico que impida la autorización ni la inscripción. La propia Dirección General de Registros y del Notariado, en su Instrucción de 13 de Junio de 2.019 sobre el depósito de condiciones generales de la contratación y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro desde la entrada en vigor de la LCCI, no ha dicho que tenga que constar el número del depósito y sin embargo sí que ha contemplado la posibilidad de que el, depósito no se realice de los formularios de los préstamos como modelos íntegros del contrato, sino también, como otra posibilidad, de las cláusulas contractuales ordenadas por materias o por cualquier otro criterio. En su conclusión final dice la Dirección General que «... si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide...» sin que haya hecho referencia en ningún momento a la constancia del número de dicho depósito, que, además, caso de optarse por la segunda modalidad del mismo, por cláusulas contractuales, no existiría. Añadir además que hay entidades que tienen un único número de depósito para todos los formularios de contrato, no uno para cada formulario. Y repito, la no facilitación del número de depósito de cada formulario, del código único de todos los formularios o del depósito de cláusulas, dificulta enormemente el cumplimiento de las obligaciones de notario y registrador pero no es fundamento para denegar la autorización ni la inscripción de la escritura. La Instrucción mencionada afirma que «el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar ese depósito» y que el «control del depósito no atañe al contenido de las condiciones generales o a la existencia de cláusulas que las reemplacen, sino que se circunscribe a la verificación formal del cumplimiento de la obligación de depósito», a fin de informar al Ministerio de Justicia si se ha Incumplido. La consecuencia de ese control, para el supuesto de que no estuvieran depositadas las condiciones también se expresa en dicha Instrucción, ya que en el supuesto indicado (no depósito) tanto el notario como el registrador, deberá comunicarlo al Ministerio de Justicia a los fines del artículo 24 de la Ley de Condiciones Generales de Contratación. Por tanto, en ningún caso el notario deberá denegar la autorización de la escritura de préstamo ni el registrador la inscripción, por el hecho de que no se haya efectuado ese previo depósito. Y si ello es así, mucho más lo será si lo que falta no es el depósito, sino el número que lo identifica en el Registro, aunque efectivamente ello dificulta las cosas a notario y registrador». IV

El registrador de la Propiedad de Benalmádena número 2, don Carlos Pindado López, emitió informe mediante escrito de 12 de septiembre de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe expresaba que resuelve lo siguiente: «1) Desistir de la calificación negativa expresada en el defecto número 1) de la nota de calificación, esto es «Falta de la aseveración por el notario de la triple coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante», al admitir el razonamiento del señor notario de que esa declaración debe darse incluida en la escritura en la que se declara bajo la responsabilidad del notario autorizante que la parte prestataria ha recibido la documentación en plazo y el asesoramiento previsto en los artículos 14 y 15 LCCI, todo ello «de acuerdo con el acta», y que no podría hacer tal declaración si no coincidiesen la FEIN, el proyecto y el préstamo que se autoriza. 2) Se mantiene sin embargo la calificación respecto del defecto indicado bajo el número 2) de la referida nota de calificación, referido a la no incorporación del Código de Identificación del modelo de contrato del préstamo utilizado, que, efectivamente se refiere al código asignado en el Registro de Condiciones generales de la Contratación (...)». Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18, 21 y 114 de la Ley Hipotecaria; 3, 7, 14, 15, 25 y 45 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 83 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; 5, 7, 11, 23 y 24 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 28.3 de 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; 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 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), 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11) y 26 de marzo de 2019 (As. C-70/17 y C-179/17); 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; 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, 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 y 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 formalizó un préstamo para financiar la adquisición de vivienda habitual -y dos plazas de aparcamiento- de los prestatarios; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre tales fincas. En tal escritura se expresa que: «El legal representante de la entidad acreedora manifiesta que el formulario del presente préstamo/crédito ha sido depositado en el Registro de Condiciones Generales de Contratación antes de empezar su comercialización». 2. Según el único de los dos defectos expresados en la nota impugnada que es mantenido por el registrador, éste suspende la inscripción solicitada porque «no se incorpora el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado»; y como fundamento alega el artículo 11.2 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y la disposición final cuarta de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. El notario recurrente alega que ni en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, ni en los preceptos legales que cita el registrador como fundamento de su calificación negativa exigen que en la escritura de préstamo hipotecario se exprese ese código identificador del modelo del contrato de préstamo que se ha utilizado, acreditativo del depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; y añade que, según la Instrucción de esta Dirección General de 13 de junio de 2019, en ningún caso el notario deberá denegar la autorización de la escritura de préstamo ni el registrador la inscripción, por el hecho de que no se haya efectuado ese previo depósito; y si ello es así, mucho más lo será si lo que falta no es el depósito, sino el número que lo identifica en el Registro, aunque efectivamente ello dificulta las cosas a notario y registrador. 3. En la Instrucción de 13 de junio de 2019, de esta Dirección General, 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, a la que procede remitirse por la presente, se analizan tres cuestiones en relación con todo el conjunto normativo examinado: la necesidad, o no, de que en cualquier escritura pública de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, se controle y haga constar que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma; la forma o contenido que debe tener ese depósito; y el tratamiento que debe darse al hecho de que en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales. Respecto de la primera cuestión, que es la que interesa en este expediente, dicha Instrucción ya estableció con toda claridad que, al imponerse en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, a todas las entidades la obligación concreta y terminante de depositar los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la propia Ley antes de empezar su comercialización, es indudable que «el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito». Añade que: «Se trata de un control de cumplimiento de la legalidad que el notario y el registrador de la propiedad están obligados a realizar, como ocurre con otros supuestos de obligaciones legales cuyo cumplimiento, con independencia de si afectan o no a la validez y eficacia del negocio, debe resultar de la escritura y en su caso hacerse constar al practicar su inscripción: ocurre así con la entrega del certificado energético, la declaración del movimiento de metálico, la justificación de los medios de pago, la obtención de una licencia urbanística, etc.». Y termina insistiendo en «la carga o deber de diligencia del notario y del registrador, quienes, en cuanto autoridades, podrán acceder al citado Registro de forma inmediata y gratuita, y realizar de esta forma la comprobación del previo depósito de las condiciones generales». Cuestión distinta es la relativa a la actuación que hayan de seguir el notario y el registrador cuando en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales, cuestión que, como se ha indicado anteriormente, también es analizada en dicha Instrucción, teniendo en cuenta que la flexibilidad que requiere el tráfico jurídico debe permitir la adaptación a las necesidades que se planteen en cada supuesto concreto (por especialidades en relación con la finalidad del préstamo, el objeto, los sujetos, la relación entre los sujetos, los pactos especiales que se hayan alcanzado, etc.), y la inclusión en el contrato de cláusulas especiales que se aparten de

las condiciones generales que se han depositado, precisamente porque por su especialidad propia no constituyen condiciones generales, sino condiciones particulares o pactos que han sido objeto de negociación individual. Por ello concluye que «si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide que en la configuración del contrato se hayan acordado modificaciones respecto de esas condiciones generales, lo que es una exigencia de la flexibilidad que la contratación y el tráfico inmobiliario deben tener para adecuarse a las necesidades de las partes en cada caso particular». En cualquier caso, las entidades financieras con frecuencia suelen indicar en sus modelos o minutas los números de identificación de las cláusulas depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, lo que tiene la finalidad de que dichos números aparezcan también reseñados en las escrituras de préstamo, para facilitar en su día la comprobación de ese depósito. En tales supuestos, parece claro que, en la facultad de configuración del contrato que tienen las partes, siempre dentro de los límites legales, se debe entender incluida la de la reseña de ese número identificador, con la finalidad de facilitar la comprobación de la efectividad del depósito al notario, al registrador y eventualmente al juez que debiera pronunciarse sobre los efectos del negocio documentado. En consecuencia, en los supuestos en que ese número sea indicado por la entidad financiera, el notario respetando su voluntad negocial, deberá consignarlos en la escritura. No obstante, la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremedida. Ahora bien, de todos los razonamientos anteriores se desprende inequívocamente que es requisito ineludible para la autorización de la escritura del préstamo hipotecario que el notario haya comprobado que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma, de modo que, como establece la mencionada Instrucción, en el supuesto de que se compruebe, por el notario o por el registrador, que una condición general no ha sido depositada, deberán notificárselo al Ministerio de Justicia, en cumplimiento de su deber general de colaboración con la Administración, para que éste proceda en la forma establecida en el artículo 24 de la Ley 7/1998, de Condiciones Generales de la Contratación, según el cual: «La falta de inscripción de las condiciones generales de la contratación en el Registro regulado en el capítulo III cuando sea obligatoria o la persistencia en la utilización o recomendación de condiciones generales respecto de las que ha prosperado una acción de cesación o retractación, será sancionada con multa del tanto al duplo de la cuantía de cada contrato por la Administración del Estado, a través del Ministerio de Justicia, en los términos que reglamentariamente se determinen (...)». En el presente caso es el representante de la entidad prestamista quien manifiesta que el formulario del presente préstamo ha sido depositado en el referido Registro antes de empezar su comercialización. Pero no consta en la escritura que el notario haya realizado la comprobación de tal extremo. Lo que ocurre es que no es este el defecto que el registrador opone para suspender la inscripción sino la falta de incorporación del código identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado, algo que aun cuando se hubiera incorporado no es equivalente a la constancia, en la escritura calificada, del cumplimiento del deber que incumbe al notario de realizar la comprobación del previo depósito de las condiciones generales. Por todo ello, ese defecto, en los términos en que se ha expresado en la calificación impugnada, 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, 5 de diciembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/26/pdfs/BOE-A-2020-2698.pdf>

Resolución de 5 de diciembre 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 Benalmádena n.º 2, 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 de Benalmádena número 2, don Carlos Pindado López, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. Hechos I Mediante escritura otorgada el 25 de junio de 2019 ante el notario de Benalmádena, don Manuel Desiderio Montoya Molina, con el número 750 de protocolo, se formalizó un préstamo para financiar la adquisición de vivienda habitual de la prestataria; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre dicha finca. En tal escritura se expresa lo siguiente: «El legal representante de la entidad acreedora manifiesta que el formulario del presente préstamo/crédito ha sido depositado en el Registro de Condiciones Generales de Contratación antes de empezar su comercialización, lo que yo, el notario, he comprobado». II Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2, fue objeto de la siguiente calificación: «Visto por Carlos Pindado López, Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Benalmádena n.º 2, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 3650 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos. 1. El documento objeto de la presente calificación, autorizado por Don Manuel Montoya Molina –Notario de Benalmádena–, el día 25/06/2019, con número 750/2019 de protocolo, fue presentado por Gestores Administrativos Runidos SA –Málaga– a las 14:36 horas del día 25/06/2019, asiento 1918 del Tomo 103 del Libro Diario. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1. No se incorpora el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado. Fundamentos de Derecho. I. 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. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración. 1. Artículo 11.2 LCGC y disposición final 4.ª LCI. En su virtud. Acuerdo. Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. 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 el presente acuerdo de calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Pindado López registrador/a de Registro Propiedad de Benalmádena 2 a día tres de septiembre del año dos mil diecinueve». III Contra la anterior nota de calificación, don Manuel Desiderio Montoya Molina, notario de Benalmádena, interpuso recurso el día 5 de septiembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente: «Hechos. (...) La nota de calificación considera como defecto que impide la inscripción: 1. No se incorpora el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado. Los fundamentos de Derecho alegados por el Sr. Registrador (además de los que son el fundamento de la función calificadora), son el artículo 11. 2 de la LCGC y disposición final 4.ª de la LCI. Al final de la escritura, antes de otorgamiento consta lo siguiente que transcribo literalmente: “comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material: – El acta exigida por el artículo 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario ha sido autorizada por el notario de Benalmádena don Manuel Montoya Molina, el día (...) de junio de 2019, número (...) de protocolo, declarando yo, el notario 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. Los señores comparecientes y yo el notario aseveramos la triple coincidencia entre el contenido de la escritura, el proyecto de contrato y la FEIN. – La dirección de correo electrónico del prestatario/garantes a los efectos previstos en la D.A.8.ª de la Ley (envío de copia simple y comunicaciones del Registro de la Propiedad) es: (...). – El legal representante de la entidad acreedora manifiesta que el formulario del presente préstamo/crédito ha sido depositado en el Registro de Condiciones Generales de Contratación antes de empezar su comercialización.” [sic]. Que no se comparte el criterio del Sr. Registrador en ninguno de los dos defectos y, no obstante se procederá a la subsanación de la escritura calificada para no entorpecer el tráfico jurídico, se interpone recurso con base en los siguientes: Fundamentos de derecho. Artículos 7, 14, 15, 22,2, y disposición final cuarta de la Ley de contratos de Crédito inmobiliario, artículos 5, 7, 8, 11, 19, 23 y 24 de la Ley 7/1998 de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, artículos 83 y 84 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios. No se comparte el criterio del Sr. Registrador. Los fundamentos alegados son el “artículo 11.2 LCGC y disposición final 4.ª LCI”. De ellos no puede extraerse la consecuencia de que sin el número del depósito no pueda autorizarse ni inscribirse la escritura. Se comparte con el Sr. Registrador el deseo de que la entidad prestamista proporcione el número de registro pues con ello se facilitaría enormemente la labor del notario y del registrador. De hecho, comienza a ser práctica habitual que dicho número sea facilitado y conste en la escritura pero, repito, no hay fundamento jurídico que impida la autorización ni la inscripción. La propia Dirección General de Registros y del Notariado, en su Instrucción de 13 de junio de 2019 sobre el depósito de condiciones generales de la contratación y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro desde la entrada en vigor de la LCCI, no ha dicho que tenga que constar el número del depósito y sin embargo sí que ha contemplado la posibilidad de que el depósito no se realice de los formularios de los préstamos como modelos íntegros del contrato, sino también, como otra posibilidad, de las cláusulas contractuales ordenadas por materias o por cualquier otro criterio. En su conclusión final dice la Dirección General que “... si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide...” sin que haya hecho referencia en ningún momento a la constancia del número de dicho depósito, que, además, caso de optarse por la segunda modalidad del mismo, por cláusulas contractuales, no existiría. Añadir además que hay entidades que tienen un único número de depósito para todos los formularios de contrato, no uno para cada formulario. Y repito, la no facilitación del número de depósito de cada formulario, del código único de todos los formularios o del depósito de cláusulas, dificulta enormemente el cumplimiento de las obligaciones de notario y registrador pero no es fundamento para denegar la autorización ni la inscripción de la escritura. La Instrucción mencionada afirma que “el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar ese depósito” y que el “control del depósito no atañe al contenido de las condiciones generales o a la existencia de cláusulas que las reemplacen, sino que se circunscribe a la verificación formal del cumplimiento de la obligación de depósito”, a fin de informar al Ministerio de Justicia si se ha Incumplido. La consecuencia de ese control, para el supuesto de que no estuvieran depositadas las condiciones también se expresa en dicha Instrucción, ya que en el supuesto indicado (no depósito) tanto el notario como el registrador, deberá comunicarlo al Ministerio de Justicia a los fines del artículo 24 de la Ley de Condiciones Generales de Contratación. Por tanto, en ningún caso el notario deberá denegar la autorización de la escritura de préstamo ni el registrador la inscripción, por el hecho de que no se haya efectuado ese previo depósito. Y si ello es así, mucho más lo será si lo que falta no es el depósito, sino el número que lo identifica en el Registro, aunque efectivamente ello dificulta las cosas a notario y registrador». IV El registrador de la Propiedad de Benalmádena número 2, don Carlos Pindado López, emitió informe mediante escrito de fecha 5 de septiembre de 2019 y, por mantener la calificación respecto del defecto indicado, elevó el expediente a este Centro Directivo. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 18, 21 y 114 de la Ley Hipotecaria; 3, 7, 14, 15, 25 y 45 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 83 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; 5, 7, 11, 23 y 24 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 28.3 de 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; 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; 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), 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11) y 26 de marzo de 2019 (Ass. C-70/17 y C-179/17); 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; 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, 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 y 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 formalizó un préstamo para financiar la adquisición de vivienda habitual de la prestataria; y en garantía del mismo se constituyó hipoteca sobre dicha finca. En tal escritura se expresa que: «El legal representante de la entidad acreedora manifiesta que el formulario del presente préstamo/crédito ha sido depositado en el Registro de Condiciones Generales de Contratación antes de empezar su comercialización, lo que yo, el notario, he comprobado». El registrador suspende la inscripción solicitada porque «no se incorpora el Código Identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado»; y como fundamento alega el artículo 11.2 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y la disposición final cuarta de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. El notario recurrente alega que ni en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, ni en los preceptos legales que cita el registrador como fundamento de su calificación negativa exigen que en la escritura de préstamo hipotecario se exprese ese código identificador del modelo del contrato de préstamo que se ha utilizado, acreditativo del depósito en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; y añade que, según la Instrucción de esta Dirección General de 13 de junio de 2019, en ningún caso el notario deberá denegar la autorización de la escritura de préstamo ni el registrador la inscripción, por el hecho de que no se haya efectuado ese previo depósito; y si ello es así, mucho más lo será si lo que falta no es el depósito, sino el número que lo identifica en el Registro, aunque efectivamente ello dificulta las cosas a notario y registrador. 2. En la Instrucción de 13 de junio de 2019, de esta Dirección General, 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, a la que procede remitirse por la presente, se analizan tres cuestiones en relación con todo el conjunto normativo examinado: la necesidad, o no, de que en cualquier escritura pública de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, se controle y haga constar que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma; la forma o contenido que debe tener ese depósito; y el tratamiento que debe darse al hecho de que en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales. Respecto de la primera cuestión, que es la que interesa en este expediente, dicha Instrucción ya estableció con toda claridad que, al imponerse en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, a todas las entidades la obligación concreta y terminante de depositar los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la propia Ley antes de empezar su comercialización, es indudable que «el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito». Añade que: «Se trata de un control de cumplimiento de la legalidad que el notario y el registrador de la propiedad están obligados a realizar, como ocurre con otros supuestos de obligaciones legales cuyo cumplimiento, con independencia de si afectan o no a la validez y eficacia del negocio, debe resultar de la escritura y en su caso hacerse constar al practicar su inscripción: ocurre así con la entrega del certificado energético, la declaración del movimiento de metálico, la justificación de los medios de pago, la obtención de una licencia urbanística, etc.». Y termina insistiendo en «la carga o deber de diligencia del notario y del registrador, quienes, en cuanto autoridades, podrán acceder al citado Registro de forma inmediata y gratuita, y realizar de esta forma la comprobación del previo depósito de las condiciones generales». Cuestión distinta es la relativa a la actuación que hayan de seguir el notario y el registrador cuando en una cláusula contenida en el contrato de préstamo formalizado en escritura pública exista alguna diferencia con la cláusula que fue depositada en el Registro de Condiciones Generales, cuestión que, como se ha indicado anteriormente, también es analizada en dicha Instrucción, teniendo en cuenta que la flexibilidad que requiere el tráfico jurídico debe permitir la adaptación a las necesidades que se planteen en cada supuesto concreto (por especialidades en relación con la finalidad del préstamo, el objeto, los sujetos, la relación entre los sujetos, los pactos especiales que se hayan alcanzado, etc.), y la inclusión en el contrato de cláusulas especiales que se aparten de las condiciones generales que se han depositado, precisamente porque por su especialidad propia no constituyen condiciones generales, sino condiciones particulares o pactos que han sido objeto de negociación individual. Por ello concluye que «si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide que en la configuración del contrato se hayan acordado modificaciones respecto de esas condiciones generales, lo que es una exigencia de la flexibilidad que la contratación y el tráfico inmobiliario deben tener para adecuarse a las necesidades de las partes en cada caso particular». En cualquier caso, las entidades financieras con frecuencia suelen indicar en sus modelos o minutos los números de identificación de las cláusulas depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, lo que tiene la finalidad de que dichos números aparezcan también reseñados en las escrituras de préstamo, para facilitar en su día la comprobación de ese depósito. En tales supuestos, parece claro que, en la facultad de configuración del contrato que tienen las partes, siempre dentro de los límites legales, se debe entender incluida la de la reseña de ese número identificador, con la finalidad de facilitar la comprobación de la efectividad del depósito al notario, al registrador y eventualmente al juez que debiera pronunciarse sobre los efectos del negocio documentado. En consecuencia, en los supuestos en que ese número sea indicado por la entidad financiera, el notario respetando su voluntad negocial, deberá consignarlos en la escritura. No obstante, la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremanera. Ahora bien, de todos los razonamientos anteriores se desprende inequívocamente que es requisito ineludible para la autorización de la escritura del préstamo hipotecario que el notario haya comprobado que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma, de modo que, como establece la mencionada Instrucción, en el supuesto de que se compruebe, por el notario o por el registrador, que una condición general no ha sido depositada, deberán notificárselo al Ministerio de Justicia, en cumplimiento de su deber general de colaboración con la Administración, para que éste proceda en la forma establecida en el artículo 24 de la Ley 7/1998, de Condiciones Generales de la Contratación, según el cual: «La falta de inscripción de las condiciones generales de la contratación en el Registro regulado en el capítulo III cuando sea obligatoria o la persistencia en la utilización o recomendación de condiciones generales respecto de las que ha prosperado una acción de cesación o retractación, será sancionada con multa del tanto al duplo de la cuantía de cada contrato por la Administración del Estado, a través del Ministerio de Justicia, en los términos que reglamentariamente se determinen (...)». En el presente caso el notario afirma expresamente en la escritura que el

formulario del préstamo que se formaliza ha sido depositado en el Registro de Condiciones Generales de Contratación antes de empezar su comercialización. Por ello, el defecto expresado en la calificación impugnada 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, 5 de diciembre de 2019.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/26/pdfs/BOE-A-2020-2699.pdf>

- R. 05-12-2019.- R.P. Pontevedra nº 1.- **CONCURSO DE ACREEDORES: LA INSCRIPCIÓN DE LA COMPRAVENTA CONFORME AL PLAN DE LIQUIDACIÓN REQUIERE PRESENTACIÓN DE ESTE. CONCURSO DE ACREEDORES: LA COMPRAVENTA CONFORME AL PLAN DE LIQUIDACIÓN REQUIERE PRESENTACIÓN DE ESTE. CONCURSO DE ACREEDORES: COMPRAVENTA CONFORME AL PLAN DE LIQUIDACIÓN FUERA DEL PLAZO PREVISTO EN ESTE.** Se trata de una escritura de compraventa en la que el administrador concursal de una sociedad en concurso vende una finca de su representada y afirma hacer esa venta directa según el plan de liquidación aprobado. -En primer lugar, entiende el registrador que es necesaria la aportación del plan de liquidación mediante testimonio judicial, sin que sea admisible la presentación de una fotocopia. La escritura ya había sido calificada en una presentación anterior por el defecto de no presentarse el plan de liquidación, que fue recurrido y confirmado por sentencia firme de la Audiencia Provincial. Dice la Dirección que «la facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación [art. 108 RH], ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. art. 324 LH), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión; [...] debe, por tanto, confirmarse este primer defecto, sin que quepa tener en consideración, como posible medio subsanatorio, las fotocopias del plan de liquidación aportadas por el presentante» (art. 3 LH). -El segundo defecto «plantea la necesidad de que se acredite la firmeza del auto judicial por el que se aprueba el plan de liquidación». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 06.07.2015 y R. 08.07.2015 y confirma la calificación registral. -En tercer lugar, para cuando se subsanen los defectos anteriores, el registrador entiende que «a la fecha del otorgamiento de la escritura, se habría superado el plazo previsto en el plan de liquidación para la enajenación de los bienes por el sistema de venta directa, y es necesaria la declaración por el juez concursal de la misma se ajusta al plan de liquidación aprobado. La S. 315/04.06.2019 señala cómo la realización de los activos del deudor concursado viene regulada en los arts. 146 bis y ss. L. 22/09.07.2003, Concursal, y ha de realizarse conforme al plan de liquidación y, en su defecto, por las disposiciones para el procedimiento de apremio, por lo que «el registrador ha de exigir necesariamente que se aporte una resolución judicial que autorice la venta directa durante la fase de liquidación, [...] pero] esa resolución puede ser específica para ese acto concreto, o la general que apruebe el plan de liquidación»; la Dirección observa que «del conjunto de las cláusulas del plan no resulta que en ese plazo de tres meses tuviera que otorgarse indefectiblemente la correspondiente escritura pública de venta, pues bien pudiera ocurrir que la venta se hubiera realizado en dicho plazo, aun cuando, como afirma el recurrente en su escrito de impugnación, no haya podido formalizarse en escritura sino una vez que se obtuvo la necesaria licencia municipal aprobando la segregación y, en su caso, la agregación del objeto de la compraventa»; por lo que estima el recurso en cuanto a este extremo. Si la escritura es «de compraventa» (en la que una parte «vende» y otra «compra») y no de elevación a público o de reconocimiento de una compraventa anterior (una parte «vendió» y otra «compró»), no parece muy congruente alegar en el recurso que la venta se realizó en una fecha anterior y que ahora es cuando se ha formalizado en escritura; cabría preguntar además si la liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales se hizo con recargo e intereses de demora, ya que el acto sujeto no es la escritura sino la compraventa. R. 05.12.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pontevedra-1) (BOE 26.02.2020).

Resolución de 5 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 Pontevedra nº 1 a inscribir una venta de finca perteneciente a una sociedad mercantil en situación concursal. En el recurso interpuesto por don A. J. L. P. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Pontevedra número 1, don Hermes Rego Valcarce, a inscribir una venta de finca perteneciente a una sociedad mercantil en situación concursal. Hechos I Mediante escritura autorizada el día 25 de octubre de 2013 por el notario de Pontevedra, don José Manuel Gómez Varela, con el número 1.501 de protocolo, la entidad «Grupo Dosean, S.L.», en situación de concurso, titular de la finca registral (local) número 72.104 del Registro de la Propiedad de Pontevedra número 1, segregó la terraza asignada en propiedad a dicho local y vendió la misma a los cónyuges don A. J. L. P. y doña B. C. A., a los esposos don A. M. F. y doña C. A. B. S. M. y a don O. L. B. S. M., casado bajo régimen de separación de bienes, que la compraron y adquirieron por terceras e iguales partes indivisas. En la escritura, representando a la entidad vendedora, comparecía don C. R. A., en calidad de administrador concursal único, haciéndose constar en el mismo documento que con fecha 6 de noviembre de 2012 fue presentada propuesta del plan de liquidación de la sociedad, aprobándose por auto dictado por el magistrado-juez del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Pontevedra, procedimiento número 183/2012, con fecha 7 de diciembre de 2012, manifestando dicho representante que la transmisión no contravenía el referido plan de liquidación. II Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Pontevedra número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos. 1.º Con fecha 08 de Julio de 2019, motivando el asiento número 673 del Diario 148, se presentó escritura de segregación, compraventa autorizada el 25 de octubre de 2013 por el Notario de Pontevedra, don José Manuel Gómez Varela, nº 1501 de protocolo, por la que, la entidad «Grupo Dosean, S.L.» en situación de concurso, de la finca registral 72.104, segrega la terraza asignada en propiedad a dicho local y vende la misma a los cónyuges don A. J. L. P. y doña B. C. A., a los esposos don A. M. F. y doña C. A. B. S. M. y a don O. L. B. S. M., casado bajo régimen de separación de bienes, que la compran y adquiere por terceras e iguales partes indivisas. 2.º En la escritura, representando a la entidad vendedora, comparece don C. R. A., en calidad de administrador concursal único, haciéndose constar en el mismo documento que con fecha seis de Noviembre de dos mil doce fue presentada propuesta del Plan de Liquidación de la sociedad, aprobándose por Auto dictado por el Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil N.º 1 de Pontevedra, procedimiento 183/2012-IF, con fecha 07 de Diciembre de 2012, manifestando dicho representante que la transmisión no contraviene el referido plan de

liquidación. 3.º Se acompaña al documento presentado, testimonio expedido el 15 de marzo de 2013, por don J. L. G. M., Secretario Judicial del Juzgado de lo Mercantil N.º 1 de Pontevedra, comprensivo del Auto dictado por el mismo Juzgado con fecha 7 de diciembre de 2012, en el procedimiento: Sección V Liquidación 183/2012-IF, sobre concurso voluntario de la sociedad “Grupo Dosean, S.L.”, por el que en su parte dispositiva se acuerda: 1.–Aprobar el plan de liquidación presentado por la administración concursal al cual deberán de atenerse las operaciones de liquidación de la masa activa”. Asimismo se acompaña a la escritura presentada fotocopias relativas al plan para la realización de bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso de la sociedad “Grupo Dosean, S.L.”. 4.º La finca número 72.104, figura inscrita en el Registro a nombre de la entidad vendedora en los términos que resultan de la inscripción 1.ª, constando anotado en virtud de la anotación letra A, auto de declaración de concurso, y en virtud de la anotación letra B, anotación de liquidación de concurso, ambas pendientes de su cancelación por caducidad. Fundamentos de Derecho. I.–Cuando el auto aprobatorio del plan lo reproduzca íntegramente, el registrador podrá conocer ese plan si el auto se hubiera protocolizado como anejo en la escritura de compraventa del bien o del derecho. En los demás casos, será necesario aportar el correspondiente testimonio: la calificación del título presentado a inscripción exige que el registrador tenga a la vista el plan aprobado, sea el originariamente presentado por la administración concursal, sea el modificado por el juez. Del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: “Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por ésta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos”. Conforme dispone el artículo 207 párrafo 2.º de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil: “Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la Ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado”. Es también reiterada la doctrina de la D.G.R.N. sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asiento de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos. De la documentación presentada no resulta la firmeza del auto judicial de aprobación del plan de liquidación (Ressl. D.G.R.y N. de 06 de julio de 2015, entre otras). II.–Es principio básico de nuestro derecho hipotecario que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar será la copia auténtica, certificación o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada referida al plan para la realización de bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso de la sociedad “Grupo Dosean, S.L.”, son meras fotocopias, es decir reproducciones fotográficas de un documento por lo que, lo aportado no tiene consideración de documento público y no puede fundar ningún asiento registral. III.–Por otra parte, la venta de bien hipotecado ha de ajustarse imperativamente a las reglas contenidas en los arts. 149 y siguientes de la LC. Una vez aprobado por el juez el plan de liquidación, la administración concursal debe ajustarse al mismo a la hora de realizar los bienes y derechos que integran la masa activa. Por lo que, analizadas las señaladas fotocopias y para el caso de que las mismas sean legitimadas debidamente resulta que, el plan para la realización de los bienes de la concursada establece una primer fase o periodo de tres meses denominado “Venta directa” en el cual por la administración concursal se procedería a la transmisión de los bienes, y una segunda fase denominada “Subasta”, en la que se estable: “Si dentro del prudencial plazo de tres meses a contar desde la aprobación del presente plan, no fuese posible culminar mediante la venta directa las operaciones de liquidación de los activos de la sociedad concursada, esta Administración Concursal solicitaría de este Juzgado la realización en pública subasta de los bienes y derechos no vendidos”. Desprendiéndose que a la fecha del otorgamiento de la escritura, y teniendo el cuenta plazo previsto en el plan de liquidación para la enajenación de los bienes por el sistema de venta directa, es necesaria la declaración por el juez concursal de la misma se ajusta al plan de liquidación aprobado. – art.º 1216 y 1259 del Código Civil. – art.º 207, 524 y 803 de la LEC. – art.º 3 Ley Hipotecaria. – art.º 100 y 174 del Reglamento Hipotecario – Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, art.º 148 y siguientes. Resoluciones de la D.G.R y N. entre otras 23 de mayo de 2014, 06 y 16 de julio de 2015, 20 y 24 de septiembre de 2018. Calificación. Suspender la inscripción de compraventa de la finca registral número 72.104 por los siguientes defectos de carácter subsanable: a) no resultar acreditada la firmeza del auto por el que se aprueba el plan de liquidación, b) no cumplir la documentación presentada por fotocopias las formas y solemnidades previstas por las leyes, c) falta de autorización o consentimiento del juez del concurso. No se toma anotación por no solicitarse. La vigencia del asiento de presentación se prorroga por plazo de sesenta días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la presente, de conformidad con lo dispuestos en el art. 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación podrá interponerse: (...) Pontevedra a 31 de julio de 2019. El registrador (firma ilegible) Fdo: Hermes Rego Valcarce.» III Contra la anterior nota de calificación, Don A. J. L. P. interpuso recurso el día 9 de septiembre de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos: «Hechos. Primera: (...) Cuarto: Conviene destacar que el Registro conoce perfectamente el contenido y firmeza de la aprobación del Plan, al haber sido presentado por otros adquirentes tras la declaración de concurso de la vendedora y haber sido inscritas las respectivas transmisiones. En todo caso, cualquier recurso presentado contra el Auto de aprobación del plan no impide su inmediata ejecución y, por tanto, las operaciones realizadas en tal sentido son plenamente válidas. Se ha presentado el Auto de aprobación del Plan y el propio Plan, testimoniado y sellado por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Pontevedra. La jurisprudencia reconoce la dispensa probatoria en distintas sentencias, pudiendo citar la sentencia del Tribunal Constitucional 59/1986 de 19 de mayo, que determina “que es expresión consagrada la de que los hechos notorios no necesitan prueba”; o la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 1994, que afirma “que los hechos notorios son por propia definición conocidos, por ello están exonerados de la *necessitas probando*”. Para el Registrador, como lo es para todos los afectados por el concurso (y por tanto a los que también afectaría la propia calificación [sic] registral) es un hecho notorio que el plan de liquidación ha sido aprobado, que es firme y que permite la venta directa. Quinto: La finca número 72.104, figura inscrita en el Registro a nombre de la entidad vendedora en los términos que resultan de la inscripción 1 a, constando anotado en virtud de la anotación letra A, auto de declaración de concurso, y en virtud de la anotación letra B, anotación de liquidación de concurso, ambas pendientes de su cancelación por caducidad. Fundamentos de Derecho: I.–Conforme lo establecido en el artículo 33.1.1), de la Ley concursal, son funciones de los administradores concursales, de realización de valor y liquidación, las de “1.º Sustituir a los administradores o liquidadores cuando se abra la fase de liquidación.” Por su parte el artículo 40.2 de la Ley Concursal establece que, en caso de concurso necesario, se suspenderá el ejercicio por el deudor de las

facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, siendo sustituido por los administradores concursales. A mayor abundamiento el número 7 del expresado art. 40 señala que, los actos del deudor que infrinjan las limitaciones establecidas en este artículo sólo podrán ser anulados a instancia de la administración concursal y cuando ésta no los hubiese convalidado o confirmado. Cualquier acreedor y quien haya sido parte en la relación contractual afectada por la infracción podrá requerir de la administración concursal que se pronuncie acerca del ejercicio de la correspondiente acción o de la convalidación o confirmación del acto. Los referidos actos no podrán ser inscritos en registros públicos mientras no sean confirmados o convalidados por la Administración concursal o se acredite la caducidad de la acción de anulación o su desestimación firme. Del contenido de los expresados preceptos sólo pueden deducirse las amplias facultades de la Administración concursal, no solo para sustituir las facultades del órgano de administración de la concursada, sino también para confirmar y convalidar los actos del deudor que infrinjan las limitaciones establecidas en la Ley, y ello sin necesidad siquiera de la intervención del Juez del concurso.

II.—Conforme lo establecido en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros. La sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave, aun cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto no está comprendido en el objeto social. Esto es, la transmisión efectuada por el órgano de administración de la sociedad (o en su caso, el órgano que le sustituye, la Administración concursal), es plenamente eficaz respecto de terceros de buena fe, en clara aplicación del principio de confianza legítima. En ningún caso podrá oponer el Registrador, al registro de la operación, limitación de facultades.

III.—Que el plan de liquidación no contiene, en sí mismo, actos o contratos inscribibles, no siendo por tanto de aplicación el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En todo caso, nombrado por el Juez, con las atribuciones públicas que de ello se derivan, el reconocimiento por el Administrador concursal, en escritura pública, de la existencia de un plan de liquidación aprobado por auto y de que la operación realizada se adecúa a éste, sería del todo suficiente para justificar la procedencia de la inscripción. Además, la interposición de cualquier recurso contra el auto aprobando la liquidación no suspendería los efectos de éste, ya que no existe ningún precepto que así lo determine o limite en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil o en la Concursal. Por tanto, la firmeza o no de la resolución no es en absoluto obstáculo para que ésta produzca plenos efectos y, en particular, para que la Administración concursal lleve a término lo establecido en aquel. No es al caso de aplicación lo establecido en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ya que, la resolución en cuestión, ni dispone ni permite por sí misma la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos. La incongruencia de esta pretensión se pone de manifiesto al no solicitar el Registrador la acreditación de la firmeza del Auto de Declaración de Concurso o el de Apertura de la Liquidación.

IV.—Por último, también discrepamos del fundamento de derecho III de la resolución recurrida ya que solo de no aprobarse el plan de liquidación las operaciones de liquidación se ajustarán a las siguientes reglas establecida en el artículo 149. Aprobado el plan, la liquidación debe ajustarse a éste. La competencia para determinar si la actuación del Administrador concursal es ajustada al plan es exclusiva y excluyente del Juez del concurso (art. 8 de la Ley Concursal). Esto es, por mucho que se irrogue tal facultad el Registrador no es quien para analizar si se han cumplido o no las previsiones del plan. En el presente caso, si han transcurrido los plazos para que pueda formalizarse la escritura pública de compraventa o no. Sostiene el Registrador que en el plan para la realización de los bienes de la concursada se establece una primera fase o periodo de tres meses denominado “Venta directa” en el cual por la administración concursal se procedería a la transmisión de los bienes, y una segunda fase denominada “Subasta”, en la que se establece: “Si dentro del prudencial plazo de tres meses a contar desde la aprobación del presente plan, no fuese posible culminar mediante la venta directa las operaciones de liquidación de los activos de la sociedad concursada, esta Administración Concursal/ [sic] solicitaría de este Juzgado la realización en pública subasta de los bienes y derechos no vendidos”, concluyendo que, a la fecha del otorgamiento de la escritura, y teniendo en cuenta plazo previsto en el plan de liquidación para la enajenación de los bienes por el sistema de venta directa, es necesaria la declaración por el juez concursal de la misma se ajusta al plan de liquidación aprobado. Sin embargo, entiende el recurrente que no tiene el Registrador justificación legal alguna para solicitar una declaración por el juez concursal de que, la operación a registrar se ajusta al plan de liquidación aprobado. Además, si pretende tal declaración: ¿Para que necesitaría la firmeza del Auto de aprobación del Plan o copia testimoniada del mismo. Pues para nada? Desde luego le bastaría la resolución judicial. Lo absurdo de la pretensión del Registrador es la consecuencia de la discrepancia entre lo que él entiende ajustado y lo que entiende el interesado pues, de recurrir la resolución del Registrador sería un Juzgado de Instancia quien resolvería la acomodación del acto a lo establecido en el Plan, lo cual, evidentemente, es contrario a lo establecido en el artículo 8 de la Ley y Concursal. En este sentido la reciente Sentencia del Tribunal Supremo núm. 315/2019, 4 de junio de 2019, de la que fue ponente el Excmo. Sr. don Ignacio Sánchez Gargallo deja muy claro que, si el juez del concurso ha autorizado la venta directa al aprobar un plan de liquidación “el control afecta a la existencia de esa autorización judicial, no al cumplimiento de otros requisitos o condiciones que pudieran haberse previsto en el plan de liquidación y que presupongan una valoración jurídica que no le corresponde, como pudieran ser los términos y condiciones de la venta previstos en el plan.” Por tanto, el Registrador debe limitar su actividad a comprobar que en el plan existe una autorización para la venta directa (que existe) y no a valorar si se cumplen los términos y condiciones previstos en el plan. Resulta conveniente aclarar, para iluminar el escenario en el que nos encontramos que, en el presente caso, la venta fue comprometida en los tres primeros meses de liquidación pero, la necesaria intervención del Ayuntamiento de Pontevedra aprobando la segregación y, en su caso, la agregación del objeto de la compraventa, determinaron que ésta se formalizase una vez transcurridos los tres meses a los que se refiere el Plan, lo que en ningún caso supuso una contravención de éste. No cabe pues discutir con el Registrador si se ha cumplido o no con el Plan, ni cabe que sea un Juzgado de Primera Instancia quien determine si se ha cumplido o no con él. El Registrador tiene vedada una valoración jurídica que no le corresponde, como sería el análisis de los términos y condiciones de la venta previstos en el plan. Por todo ello, de esa Dirección General, Suplico: Que estimando el presente recurso se ordene al Registrador de la Propiedad número 1 de Pontevedra, que proceda a inscribir la inscripción de compraventa de la finca registral número 72.104, por las siguientes razones: 1.º Porque, conforme lo prevenido en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital, la venta realizada por quien ostente las facultades representativas de la sociedad, obliga a esta. 2.º Por resultar acreditada la firmeza del auto por el que se aprueba el plan de liquidación, bien por conocimiento directo, bien por conocimiento notorio de la firmeza del Auto que aprueba el Plan de liquidación y del propio Plan, al haber realizado el Registrador otros asientos referidos al mismo. 3.º Por cumplir la documentación presentada las formas y solemnidades previstas por las leyes, al haberse presentado el Auto de aprobación del Plan y el Propio Plan, testimoniado por el Juzgado Mercantil número 1 de Pontevedra. 4.º Por no requerir la operación realizada autorización o consentimiento alguno del juez del concurso, ya que consta en el Plan de liquidación de posibilidad de venta directa, sin que sea de recibo

que el Registrador de la Propiedad entienda que la operación realizada no cumple los requisitos y condiciones del Plan.» IV El registrador de la Propiedad de Pontevedra número 1, don Hermes Rego Valcarce, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 207, 524 y 533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 7 y 1252 del Código Civil; 3, 324 y 328 de la Ley Hipotecaria; 106 y 107 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 148, 149, 153 y 197 de la Ley Concursal; 100 y 108 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 315/2019, 4 de junio, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de junio de 2009, 4 de octubre de 2012, 5 de septiembre y 27 de octubre de 2014, 6 y 8 de julio de 2015, 28 de junio de 2016 y 20 de septiembre de 2018. 1. El documento cuya calificación ha dado lugar a la tramitación de este expediente es una escritura autorizada el día 25 de octubre de 2013 por el notario de Pontevedra, don José Manuel Gómez Varela, número 1.501 de protocolo, mediante la cual la entidad «Grupo Dosean, S.L.», en situación de concurso, titular de la finca registral 72.104, segrega la terraza asignada en propiedad a dicho local y vende la misma a los cónyuges don A. J. L. P. y doña B. C. A., a los esposos don A. M. F. y doña C. A. B. S. M. y a don O. L. B. S. M., casado bajo régimen de separación de bienes, que la compran y adquieren por terceras e iguales partes indivisas. En dicha escritura, representando a la entidad vendedora, comparece don C. R. A., en calidad de administrador concursal único, haciéndose constar en el mismo documento que con fecha 6 de noviembre de 2012 fue presentada propuesta del plan de liquidación de la sociedad, aprobándose por auto dictado por el magistrado-juez del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Pontevedra, procedimiento número 183/2012, con fecha 7 de diciembre de 2012, manifestando dicho representante que la transmisión no contraviene el referido plan de liquidación. El registrador identifica tres defectos que impiden la inscripción de esta escritura: a) es necesario que se aporte el plan de liquidación concursal mediante la presentación de un testimonio expedido por la autoridad judicial competente, sin que sea admisible la aportación de una fotocopia; b) es preciso que conste la firmeza del auto judicial por el que se aprueba el referido plan de liquidación, y, c) para cuando se aporte dicho testimonio del plan de liquidación, teniendo en cuenta que de las reglas que en él se recogen resulta que a la fecha del otorgamiento de la escritura, se habría superado el plazo previsto en el plan de liquidación para la enajenación de los bienes por el sistema de venta directa, es necesaria la declaración por el juez concursal de la misma se ajusta al plan de liquidación aprobado. 2. En relación con el primero de los defectos observados en la nota de calificación, y como cuestión previa, ha de señalarse que esta misma escritura fue ya objeto de calificación negativa anterior por este mismo defecto de no aportarse testimonio del plan de liquidación. Dicha calificación fue recurrida judicialmente a través del correspondiente juicio verbal tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Pontevedra, procedimiento número 979/2013. En primera instancia el juez acordó la revocación de la calificación negativa, pero la Audiencia Provincial de Pontevedra, mediante sentencia firme dictada el día 14 de mayo de 2015, revocó la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, confirmando la calificación del registrador. Como ha puesto de manifiesto la doctrina de este Centro Directivo, la regulación del artículo 108 del Reglamento Hipotecario, al amparar la posibilidad de reproducir la presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y la subsiguiente petición de nueva calificación y cierre registral de la finca a los títulos posteriores, puede generar disfunciones y abusos que pueden resultar incompatibles con las exigencias de seguridad jurídica, situaciones que han de tener su remedio en los mecanismos legales frente al abuso de derecho (cfr. artículo 7 del Código Civil), y que, con independencia de su posible revisión de «*lege ferenda*» postulada por algunos autores, encuentra fundamento, además de en el carácter sumario del procedimiento registral, en la previsión de posibles cambios en las circunstancias del caso particular o de modificaciones en el régimen legal aplicable que permitan sobrevenidamente acceder al despacho del título, así como en la necesidad de responder a la eventual apreciación de errores en la calificación inicial o de circunstancias excepcionales que no pueden ser subsanadas en sede de calificación registral mediante los recursos extraordinarios de revisión, declaración de lesividad o revisión de oficio de los actos anulables o nulos de pleno derecho (cfr. artículos 106 y 107 de la Ley 39/2015), por ser inaplicables en este ámbito. Por ello debe concluirse que, ante la nueva presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, debe el registrador emitir la correspondiente calificación que, aunque reitera la calificación negativa, será una calificación nueva, y frente a ella caben los recursos que prevé actualmente el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral –en virtud de la existencia de dos asientos de presentación– respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme. Así lo ha entendido esta Dirección General al afirmar que «la posibilidad que brinda el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y en la que pretende ampararse el recurrente, de presentar de nuevo a calificación los títulos que ya lo hubieran sido previamente (...) no puede desenfocarse hasta el punto de pretender que en el caso de haberse interpuesto dicho recurso y pendiente de resolución, puede volver a plantearse y en igual sede la misma cuestión. La seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismos de tutela jurídica, exigen, por un lado, que en tanto la cuestión planteada no se resuelva definitivamente, el mismo interesado no puede volver a plantearla por igual vía, y, por otro, que las resoluciones que la agoten sean definitivas sin posibilidad de reproducir en ella la misma pretensión (cfr. arts. 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1252 del Código Civil, 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, 69 d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)» (cfr. Resolución de 15 de junio de 2000). Debe, por tanto, confirmarse este primer defecto, sin que quepa tener en consideración, como posible medio subsanatorio, las fotocopias del plan de liquidación aportadas por el presentante, ya que, como también ha manifestado este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, uno de los principios básicos de nuestro Derecho hipotecario es que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Esta exigencia de titulación auténtica derivada del principio de legalidad al que responde el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Además, tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar debe ser la ejecutoria, mandamiento o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en meras fotocopias, es decir reproducciones xerográficas de un documento. 3. El segundo de

los defectos plantea la necesidad de que se acredite la firmeza del auto judicial por el que se aprueba el plan de liquidación. Esta cuestión ya ha sido abordada por este Centro Directivo en las Resoluciones de 6 y 8 de julio de 2015. Debe partirse de que en el sistema diseñado por la Ley Concursal, la resolución por la que se procede por el juez del concurso a la aprobación del plan de liquidación, con o sin modificaciones (artículo 148.2, inciso segundo, de la Ley Concursal) o por la que se decreta que las operaciones de liquidaciones se ajusten a las reglas legales supletorias (artículo 149 de la Ley Concursal) produce los efectos de inmediato. El administrador concursal debe iniciar sin demora las operaciones de liquidación: no es que tenga la facultad de liquidar; es que tiene el deber legal de hacerlo, para lo cual dispone del plazo de un año (arg. ex artículo 153.1 de la Ley Concursal), si bien el juez, al aprobar el plan, puede fijar un plazo menor o, transcurrido ese año, permitir que esas operaciones se prolonguen si existiera justa causa que justifique la dilación. Ese carácter inmediatamente ejecutivo del auto resulta, de un lado, el principio de celeridad en la tramitación del concurso de acreedores, al que alude la Exposición de Motivos de la Ley 22/2003, de 9 de julio, y, de otro, del régimen de recursos: contra ese auto de aprobación del plan de liquidación puede interponerse por legitimado –no interesa ahora determinar quién tiene esa legitimación– recurso de apelación (artículo 148.2, inciso tercero, de la Ley Concursal), pero la admisión del recurso no tiene, por regla general, efectos suspensivos. No obstante, el juez, de oficio o a instancia de parte, puede acordar motivadamente esa suspensión al admitir el recurso, y esta decisión puede ser revisada por la Audiencia Provincial (artículo 197.6 de la Ley Concursal). Es obvio que, si el juez suspende la totalidad o parte de las operaciones de liquidación, el administrador concursal incurre en responsabilidad si liquida aquello a lo que afecta la suspensión; pero no es menos obvio que, en defecto de suspensión, el cumplimiento del deber legal de liquidar no admite demora. En caso de liquidación, entre la tutela del interés de los acreedores a cobrar cuanto antes conforme a la clasificación de los respectivos créditos y el interés de la sociedad deudora o de cualquier otro legitimado que hubiera apelado el auto de aprobación del plan, la ley opta claramente en favor del primero, dejando abierta, sin embargo, la posibilidad de que el juez, razonándolo convenientemente, suspenda total o parcialmente la realización de las operaciones de liquidación. Ahora bien, estas previsiones de la legislación concursal no pueden obviar las reglas generales recogidas en la legislación registral, que, en relación con los denominados «títulos judiciales» sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad, la Ley Hipotecaria exige que estén consignados en «ejecutoria» expedida por autoridad judicial (artículo 3). Pues bien, no hay «ejecutoria» sin que la resolución judicial a que se refiera (sentencia, auto) haya alcanzado firmeza (artículo 245.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Según el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es fuente subsidiaria de la Ley Concursal (disposición final quinta de esta Ley 22/2003, de 9 julio), «son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado». Con fundamento en dichos preceptos legales es doctrina reiterada de este Centro Directivo (puesta de manifiesto, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007 y 4 de octubre de 2012) que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como son las inscripciones y las cancelaciones, ordenada en virtud de documento judicial, sólo puede llevarse a cabo cuando del mismo resulta la firmeza de la resolución judicial (artículos 40, 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario). Mientras que dicha firmeza no quede oportunamente acreditada, solo sería posible practicar una anotación preventiva (artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Debe, en consecuencia, confirmarse el defecto impugnado. 4. El último de los defectos que ha de ser analizado en este expediente consiste, a juicio del registrador, en que, cuando se aporte el testimonio del plan de liquidación, teniendo en cuenta que de las reglas que en él se recogen resulta que a la fecha del otorgamiento de la escritura se habría superado el plazo previsto en el plan de liquidación para la enajenación de los bienes por el sistema de venta directa, será necesaria la declaración por el juez concursal de que la misma se ajusta al plan de liquidación aprobado. Como ya puso de relieve esta Dirección General en la Resolución de 28 de junio de 2016 (y se reiteró en la de 20 de septiembre de 2018, entre otras), en el Derecho español existe una clara opción de política legislativa dirigida a evitar que la administración concursal opere discrecionalmente en la fase predispuesta para la conversión en dinero de los bienes y derechos que integran el patrimonio concursal que, en cuanto patrimonio de afectación, está destinado a la satisfacción de los acreedores concursales. O bien la liquidación se produce conforme al plan de liquidación aprobado por el juez o conforme a las reglas legales supletorias. La administración concursal, dentro de las reglas legales imperativas, tiene una amplia discrecionalidad para configurar el modo de liquidación de los bienes y derechos de la masa activa. Pero el ejercicio de esta libertad condiciona la actuación de este órgano para el futuro. Aprobado el plan por el juez del concurso, la administración concursal debe proceder a la realización de los bienes y derechos que integran la masa activa conforme a las reglas establecidas en el plan aprobado. Las reglas de liquidación contenidas en el plan aprobado por el juez no tienen como finalidad la tutela del interés individual de uno o varios acreedores, sino el interés colectivo de la masa pasiva. Entre las distintas facultades de la administración concursal en la fase de liquidación figura la de enajenar los elementos subsistentes en esa masa. Abierta la liquidación, el poder de representación del administrador concursal de ese patrimonio autónomo –no personificado–, propiedad del deudor, afecto a la satisfacción de los acreedores concursales, que es la masa activa, no deriva de la pérdida de las facultades de administración y disposición por parte de la sociedad concursada, aunque sea consecuencia de ella, sino que deriva directamente de la Ley, que lo determina y configura. Mientras que el nombramiento de este representante es competencia exclusiva del juez, el ámbito del poder de representación no lo fija la autoridad judicial, sino las normas legales. La representación que ostenta el administrador concursal es, pues, una representación legal. En caso de incumplimiento de las reglas contenidas en el plan de liquidación, los efectos de la infracción serán los previstos por el ordenamiento jurídico, y la enajenación realizada no podría producir los efectos traslativos pretendidos por las partes. Una vez aprobado el plan de liquidación, y aparte determinadas reglas especiales y supletorias, los bienes y derechos del concursado se enajenarán, según su naturaleza, conforme a las previsiones contenidas en el plan de liquidación y, en su defecto, por las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio (cfr. artículo 149.2 de la Ley Concursal). Y, al igual que sucede en materia contractual, las cláusulas de los planes de liquidación deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas (artículo 1285 del Código Civil), y, si alguna cláusula admitiera distintos sentidos, debe interpretarse en el más adecuado para que produzca efecto (artículo 1284 del Código Civil). A la regla de la interpretación sistemática se añade, pues, la regla de la conservación de las declaraciones contenidas en el plan de liquidación. Respecto del alcance de la calificación registral en relación con los actos inscribibles derivados del proceso de liquidación concursal, la Sala Primera del Tribunal Supremo, en una reciente Sentencia (Sentencia 315/2019, de 4 de junio), dictada precisamente en el marco de la tramitación de un juicio verbal por el que se impugnaba la calificación expedida por el entonces registrador titular del Registro de la Propiedad número 1 de Pontevedra respecto de una



venta en fase de liquidación del concurso de la misma sociedad mercantil que ahora ha otorgado la venta cuya calificación ha dado lugar a este expediente, ha precisado lo siguiente: «Con carácter general, la apertura de la liquidación levanta la prohibición de disponer bienes del concursado prevista en el art. 43 LC. La realización de los activos del deudor concursado viene regulada en los arts. 146bis y ss. LC. En concreto, existen unas reglas generales en el art. 149 LC, que operan en defecto de las específicamente aprobadas por el juez en el plan de liquidación (art. 148 LC). El actual art. 149.2 LC prevé que “los bienes o derechos del concursado se enajenarán, según su naturaleza, conforme a las previsiones contenidas en el plan de liquidación y, en su defecto, por las disposiciones previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio”. Del conjunto de la normativa se desprende que la enajenación de bienes inmuebles debe realizarse por la vía de apremio, por subasta, salvo que el juez del concurso haya autorizado la venta directa, ya sea al aprobar un plan de liquidación ya sea de forma específica para ese acto. Por ello una venta directa de bienes del concursado debe contar con la resolución judicial que lo autoriza, ya sea la expresa para esa venta ya sea la general de aprobación del plan de liquidación que lo comprende. El registrador puede controlar esta exigencia legal al calificar la escritura de venta directa. Pero el control afecta a la existencia de esa autorización judicial, no al cumplimiento de otros requisitos o condiciones que pudieran haberse previsto en el plan de liquidación y que presupongan una valoración jurídica que no le corresponde, como pudieran ser los términos y condiciones de la venta previstos en el plan. De ahí que el registrador, para corroborar la existencia de la autorización judicial de venta directa (la específica o la general de aprobación del plan de liquidación), deba exigir su aportación junto con la escritura. Y, por ello la calificación negativa del registrador, que suspende la inscripción mientras no se aporte el plan de liquidación o una resolución específica que autorizara la venta directa en ese caso, se acomoda a lo previsto en el art. 18 LH.» Del criterio que sostiene esta Sentencia puede concluirse que el registrador ha de exigir necesariamente que se aporte una resolución judicial que autorice la venta directa durante la fase de liquidación. Esa resolución puede ser específica para ese acto concreto, o la general que apruebe el plan de liquidación. Conforme a la normativa vigente, no puede ponerse en duda que el registrador, al analizar una operación de liquidación inscribible en el Registro, debe calificar si la operación es o no conforme con el plan de liquidación aprobado por el juez, con o sin modificaciones, o, en defecto de aprobación o de específica previsión, con las reglas legales supletorias (artículos 148 y 149). Naturalmente, el registrador, a la vista del plan de liquidación, tendrá que comprobar que dicho plan prevé la opción de la venta directa para esa clase concreta de bienes; y debe calificar si se cumplen los requisitos necesarios para que la venta pueda ser directa, es decir que se dan los presupuestos y requisitos exigidos para ello en el plan de liquidación (Por ejemplo, si la venta se realiza por el precio mínimo que se hubiera fijado en el plan de liquidación se fije un precio mínimo; que se ha respetado el plazo previsto para la venta directa; o que se respetan determinadas garantías que se exigieran al comprador). En el caso objeto de este expediente, debe aportarse el testimonio del plan de liquidación para que el registrador verifique que para este tipo de bienes está prevista la posibilidad de venta directa, pero, de confirmarse la autenticidad de los términos del plan de liquidación cuya fotocopia consta en el expediente, debe tenerse en cuenta que de tales términos no resulta indudablemente que sea necesaria una eventual declaración del juez de que la venta se ajusta al plan de liquidación aprobado. Y es que de la sola cláusula del plan de liquidación transcrita en la nota de calificación («si dentro del prudencial plazo de tres meses a contar desde la aprobación del presente plan, no fuese posible culminar mediante la venta directa las operaciones de liquidación de los activos de la sociedad concursada, esta Administración Concursal solicitaría de este Juzgado la realización en pública subasta de los bienes y derechos no vendidos») no se desprende terminantemente que, atendiendo a las restantes cláusulas del mismo, y a la manifestación realizada por el administrador concursal en la escritura según la cual «la transmisión no contraviene el referido plan de liquidación», dicho plan haya sido incumplido. En efecto, del conjunto de las cláusulas del plan no resulta que en ese plazo de tres meses tuviera que otorgarse indefectiblemente la correspondiente escritura pública de venta, pues bien pudiera ocurrir que la venta se hubiera realizado en dicho plazo aun cuando, como afirma el recurrente en su escrito de impugnación, no haya podido formalizarse en escritura sino una vez que se obtuvo la necesaria licencia municipal aprobando la segregación y, en su caso, la agregación del objeto de la compraventa. E incluso cabe plantear que, dada la redacción poco clara de dicha cláusula del plan de liquidación, el transcurso del plazo de tres meses no determine el cierre definitivo de un primer plazo en que es posible la venta directa para pasar a otro en que sólo cabe la venta en pública subasta. Todo ello son circunstancias que requieren una valoración jurídica que, como ha precisado la referida Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de junio de 2019, no corresponde al registrador. Por tanto, no cabe confirmar el defecto apreciado por el registrador en lo relativo a la exigencia de una resolución expresa del juez sobre el estricto cumplimiento de las previsiones del plan de liquidación solo por el mero hecho de que la escritura de venta se haya otorgado fuera del plazo de tres meses al que se refiere dicho plan para la venta directa. Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación en cuanto al tercero de los defectos expresados en la nota, confirmando los dos primeros defectos impugnados. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 5 de diciembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/02/26/pdfs/BOE-A-2020-2700.pdf>

### 3. No publicadas en el B.O.E

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

- RESOLUCIONES DE AUDITORES PUBLICADAS EN NOVIEMBRE DE 2019.



*RR Auditores noviembre 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 97/2020.- 21-01-2020. SALA DE LO CIVIL.- **LEY 57/1968. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS PARA USO RESIDENCIAL:** "la aplicación de la Ley 57/1968 depende, conforme a su art. 1, no de la condición de consumidor del comprador, sino de que la vivienda de que se trata esté destinada a domicilio o residencia familiar...finalidad que debe alegarse en la demanda y, tratándose de una sociedad mercantil como en este caso, probarse debidamente."

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

- S.T.S 103/2020.- 22-01-2020. SALA DE LO CIVIL.- **ARTÍCULO 41 DE LA LEY HIPOTECARIA. PROPIEDAD HORIZONTAL.** Utilización de dicho procedimiento, sobre la base de la presunción "iuris tantum" de que el derecho inscrito existe y pertenece al titular registral, para proteger el derecho inscrito, mediante la privación a los demás comuneros de su acceso al portal del edificio. "El remedio del artículo 41 LH no se dirige a evitar o corregir cualquier divergencia entre el estado posesorio real y el que presume el Registro, sino las diferencias que, sin entrar en un examen profundo de la cuestión, aparezcan como injustificadas", y en el caso juzgado se está "ante un conflicto que nace entre dos titulares registrales acerca del derecho a poseer con carácter exclusivo una zona común que, por definición, es propia de la comunidad demandada en cuanto titular de la totalidad de los elementos comunes".

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

- S.T.S 114/2020.- 21-01-2020. SALA DE LO CIVIL.- **PROPIEDAD HORIZONTAL. PREHORIZONTALIDAD.** Entidad urbanística de colaboración. Constitución de la comunidad de propietarios: su formalización. Exigencia de mayoría para la adopción del acuerdo.

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

- S.T.S 163/2020.- 04-02-2020. SALA DE LO CIVIL.- **SOCIEDAD DE GANANCIALES. DONACIÓN.** Dinero privativo de la esposa recibido por donación de sus padres, y que luego es ingresado en una cuenta corriente del matrimonio para atender a los gastos familiares. Reconocimiento del derecho de crédito de la que fue esposa contra la sociedad de gananciales, en fase liquidación.

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

- S.T.S 164/2020.- 27-01-2020. SALA DE LO CIVIL.- **HIPOTECA. FIANZA. CONSUMIDORES Y USUARIOS.** Controles de transparencia y abusividad en el supuesto de que el fiador sea un consumidor, tanto de sus cláusulas como de las del préstamo garantizado hipotecariamente, si no han sido objeto de negociación. A pesar de ser la fianza un contrato accesorio y de garantía distinto del préstamo garantizado con la hipoteca, cabe el control íntegro de sus cláusulas, si se imponen garantías desproporcionadas en relación al riesgo garantizado. Valoración de tal desproporción. Beneficios de excusión, orden y división: su control.

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

- S.T.S 158/2020.- 03-02-2020. SALA DE LO CIVIL.- **SOCIEDADES DE CAPITAL. SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES.** Determinación del carácter ganancial de los beneficios destinados a reservas por una sociedad de capital de la que es socio uno solo de los cónyuges, y si, en consecuencia, una vez disuelta la comunidad ganancial, existe o no un derecho de crédito contra el cónyuge accionista o participe por las ganancias sociales no repartidas: "a) Los beneficios destinados a reservas, en tanto en cuanto pertenecen a la sociedad de capital, sometidos al concreto régimen normativo societario, no adquieren la condición de bienes gananciales. b) Los dividendos, cuyo reparto acordó la junta general de socios, tienen naturaleza ganancial. c) No pierden tal condición jurídica y deberán incluirse como activo de la sociedad legal de gananciales, los beneficios cuyo acuerdo social de reparto se hubiera acordado vigente la sociedad ganancial, aunque su efectiva percepción se materialice tras la disolución de la misma. d) En los supuestos de fraude de ley, los beneficios no repartidos se podrán reputar gananciales, y como tales incluidos en las operaciones liquidatorias del haber común". Tratamiento de los casos de conducta fraudulenta del cónyuge titular de las acciones y participaciones sociales con la finalidad torticera "de que los beneficios, de uno o varios ejercicios económicos, se destinen a reservas, para hurtar el derecho a la percepción de dichas ganancias que, en concepto de frutos de bienes privativos, corresponderían a la comunidad ganancial de la que participa el cónyuge no titular".

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

- S.T.S 306/2020.- 05-02-2020. SALA DE LO CIVIL.- **RECONOCIMIENTO DE DEUDA. CAUSA: DOCTRINA GENERAL.** "Al deudor que sostiene que la causa no existe le corresponde la carga de la prueba, dada la presunción iuris tantum contenida en el artículo 1277 del Código Civil. Fiscalidad: La omisión del pago del impuesto correspondiente conlleva "remitir testimonio a la Administración Tributaria para su control, determinación y sanción en su caso".

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

- S.T.S 311/2020.- 06-02-2020. SALA DE LO CIVIL.- **CONTRATO. COMPRAVENTA. NULIDAD. VICIO DE CONSENTIMIENTO. CONSUMIDORES Y USUARIOS:** la parte vendedora fue la causante de tal vicio, pues con su actuación precontractual colaboró decididamente a que se produjera el error.

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

- S.T.S 312/2020.- 04-02-2020. SALA DE LO CIVIL.- **PACTO COMISORIO. SU PROHIBICIÓN: VENTA EN GARANTÍA: SU NULIDAD. COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA SIMULADA EN FUNCIÓN DE GARANTÍA.** "El préstamo supuestamente garantizado, tras la ampliación de su plazo de amortización, estaba ya vencido a la fecha de la compraventa, y su importe fue retenido como parte del precio de la

compra, que cumple así una función solutoria y no de garantía".

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

- S.T.S 314/2020.- 06-02-2020. SALA DE LO CIVIL.- **SOCIEDAD DE GANANCIALES. LIQUIDACIÓN.** "Reconocimiento del derecho de reembolso de dinero privativo invertido en la adquisición de un bien, aunque no se hiciera reserva del derecho de reembolso en el momento de la adquisición. "La atribución del carácter ganancial de un bien no convierte en ganancial el dinero empleado para su adquisición y genera un crédito exigible en el momento de la liquidación".

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

- S.T.S 394/2020.- 12-02-2020. SALA DE LO CIVIL.- **SOCIEDAD DE GANANCIALES. SEPARACIÓN. DIVORCIO. LIQUIDACIÓN.** Atribución de carácter ganancial en su totalidad a bien comprado a plazos por uno de los cónyuges mediante dinero privativo en estado de soltero y con dinero ganancial estando casado. Escritura de compraventa otorgada por ambos cónyuges conjuntamente una vez casados vigente su sociedad de gananciales "sin hacer referencia alguna al documento privado de compra otorgado por la esposa con anterioridad a la celebración del primer matrimonio". "Reconocimiento de un crédito a favor de la esposa por el importe actualizado del dinero privativo empleado en su adquisición, puesto que no consta que renunciara al mismo".

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

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

- A.T.S 3814/2018.- 16-04-2018. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **PROCEDIMIENTO SANCIONADOR TRIBUTARIO.** "La cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consiste en: Determinar si el plazo de tres meses previsto en el artículo 209.2 LGT para el inicio de un procedimiento sancionador, derivado de la comisión de una infracción tributaria, resulta de aplicación, únicamente, a los supuestos de incoación de procedimientos sancionadores que traigan causa de un procedimiento previo, iniciado mediante declaración o de un procedimiento de verificación de datos, comprobación o inspección; o, por el contrario, resulta también de aplicación en caso de incumplimiento de un deber formal de presentación en plazo de una declaración tributaria".

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

- A.T.S 7675/2019.- 09-07-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **PROCEDIMIENTO SANCIONADOR TRIBUTARIO.** Admisión del recurso por interés casacional, cuya cuestión nuclear es: "1) Determinar si la Administración tributaria está legalmente facultada para iniciar un procedimiento sancionador tributario antes de haberse dictado y notificado el acto administrativo de liquidación, determinante del hecho legalmente tipificado como infracción tributaria -en los casos en que se sancione el incumplimiento del deber de declarar e ingresar correctamente y en plazo la deuda tributaria u otras infracciones que causen perjuicio económico a la Hacienda Pública-, teniendo en cuenta que la sanción se cuantifica en estos casos en función del importe de la cuota liquidada, como un porcentaje de ésta. 2) Precisar si el artículo 209.2, párrafo primero, de la LGT, debe interpretarse en el sentido de que, al prohibir que los expedientes sancionadores que se incoen como consecuencia de un procedimiento de inspección -entre otros- puedan iniciarse una vez transcurrido el plazo de tres meses desde que se hubiese notificado o se entendiese notificada la correspondiente liquidación o resolución, han de partir necesariamente de tal notificación como dies a quo del plazo de iniciación, sin que por ende sea legítimo incoar tal procedimiento antes de que tal resolución haya sido dictada y notificada a su destinatario".

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

- A.T.S 9320/2019.- 26-09-2019. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **PROCEDIMIENTO SANCIONADOR TRIBUTARIO.** Admisión del recurso por interés casacional, cuyas cuestiones son: "1) Aclarar si, dada la exigencia legal de separación de los procedimientos inspector y sancionador, una sanción tributaria puede ser impugnada y anulada con fundamento en que la liquidación tributaria, derivada de un procedimiento de inspección, se ha ejercido tras la prescripción extintiva de la potestad correspondiente, con el efecto de que habría prescrito también la potestad de imponer sanciones derivadas de esa deuda liquidada en caso de que se hubiera excedido el plazo legalmente previsto para este último procedimiento. 2) Determinar si la Administración tributaria puede iniciar un procedimiento sancionador antes de haberse dictado y notificado (o de entenderse notificado ex artículo 156.3 de la LGT) la liquidación determinante del hecho legalmente tipificado como infracción tributaria -en los casos en que se sancione el incumplimiento del deber de declarar e ingresar correctamente y en plazo la deuda tributaria u otras infracciones que causen perjuicio económico a la Hacienda Pública-, teniendo en cuenta que la sanción se cuantifica en estos casos en función del importe de la cuota liquidada, como un porcentaje de ésta. 3) Precisar si el artículo 209.2, párrafo primero, de la LGT, debe interpretarse en el sentido de que, al prohibir que los expedientes sancionadores que se incoen como consecuencia de un procedimiento de inspección -entre otros- puedan iniciarse una vez transcurrido el plazo de tres meses desde que se hubiese notificado o se entendiese notificada la correspondiente liquidación o resolución, han de partir necesariamente de tal notificación como dies a quo del plazo de iniciación, sin que por ende sea legítimo incoar tal procedimiento antes de que tal resolución haya sido dictada y notificada a su destinatario. 4) Esclarecer si el problema jurídico suscitado en las preguntas anteriores podría variar en su solución por razón de que el procedimiento inspector de que dimana la sanción controvertida haya concluido con la firma en conformidad del acta, dando lugar a una propuesta de liquidación que vincula tanto a la Administración como al inspeccionado".

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

- S.T.S 316/2020.- 12-02-2020. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **NOTIFICACIÓN POR CORREO ELECTRÓNICO Y POSTERIOR NOTIFICACIÓN POR CORREO POSTAL DE UN MISMO ACTO ADMINISTRATIVO:** "Desde que se recibe una notificación en forma corren los plazos para la interposición del pertinente recurso, sin que a estos se reabran por la recepción de una segunda notificación".

#### 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

###### - Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 12 de diciembre de 2019 asunto C-433/18.

Petición de decisión prejudicial planteada por el Korkein oikeus — Finlandia) — ML/Aktiva Finants OÜ Procedimiento prejudicial — Reglamento (CE) n.º 44/2001 — Competencia judicial, reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil — Exigencia de un procedimiento contradictorio y de un recurso efectivo — Resolución de un tribunal nacional por la que se otorga la ejecución de una sentencia dictada por un tribunal de otro Estado miembro — Procedimiento nacional de autorización para interponer recurso de apelación.

###### *Fallo sentencia:*

- El artículo 43, 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 no se opone a un procedimiento de admisión de un recurso a trámite para su ulterior examen en el que, por una parte, el tribunal de apelación se pronuncia sobre la referida admisión a trámite teniendo en cuenta la resolución adoptada en primera instancia, el recurso interpuesto ante él, las eventuales observaciones de la parte recurrida y, de ser necesario, los demás documentos obrantes en autos, y en el que, por otra parte, debe acordarse la admisión a trámite, en particular, si existen motivos para dudar de la procedencia de la resolución de que se trate, si no es posible evaluar la procedencia de dicha resolución sin la admisión a trámite o si existe otra razón de peso para acordar la admisión a trámite.
- El artículo 43, apartado 3, del Reglamento no 44/2001 debe interpretarse en el sentido de que no se opone a un procedimiento de examen de un recurso, interpuesto contra una resolución sobre la solicitud de ejecución, que no exige oír a la parte recurrida antes de dictar una resolución favorable a esta.

###### **Conclusiones del Abogado general Sr. Maciej Szpunar**, presentadas el 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) Procedimiento 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.

**Nota:** EL AG 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."

###### **Conclusiones del Abogado general Sr Michal Bobek**, presentadas el 27 de febrero de 2020, en el asunto **C-41/19 (FX)**.

Petición de decisión prejudicial planteada por el Amtsgericht Köln (Tribunal de lo Civil y Penal de Colonia, Alemania) Petición de decisión prejudicial — Cooperación judicial en materia civil — Competencia en asuntos relativos a obligaciones de alimentos — Reglamento (CE) n.º 4/2009 — Competencia para conocer de una demanda de oposición a la ejecución de una resolución en materia de alimentos.

**Nota:** El AG propone al Tribunal que conteste las cuestiones planteadas en el siguiente sentido:

"El *Reglamento (CE) n.º 4/2009 del Consejo*, de 18 de diciembre de 2008, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones y la cooperación en materia de obligaciones de alimentos, y, en particular, su artículo 41, apartado 1, deben interpretarse en el sentido de que los órganos jurisdiccionales del Estado miembro donde se haya solicitado la ejecución de una resolución en materia de alimentos dictada en otro Estado miembro son competentes para conocer de una demanda de oposición a la ejecución, siempre que esta esté intrínsecamente vinculada al procedimiento de ejecución, no pretenda la modificación ni la revisión de la resolución en materia de alimentos, y se base en motivos que no hubieran podido ser invocados ante el órgano jurisdiccional que dictó la mencionada resolución. Estas condiciones parecen cumplirse en el caso de la demanda de oposición a la ejecución basada en la liquidación de la deuda controvertida en el presente asunto, extremo que, no obstante, deberá comprobar en último término el órgano jurisdiccional remitente."

###### **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Cuarta) de 27 de febrero de 2020, en el asunto C-405/18 (AURES)**

**Holdings):**

Procedimiento prejudicial — Artículo 49 TFUE — Libertad de establecimiento — Legislación tributaria — Impuesto sobre sociedades — Traslado de la sede de dirección efectiva de una sociedad a otro Estado miembro distinto al de su constitución — Traslado de residencia fiscal a ese otro Estado miembro — Normativa nacional que no permite invocar la pérdida fiscal sufrida en el Estado miembro de constitución con anterioridad al traslado de la sede.

**Fallo del Tribunal:**

1) El artículo 49 TFUE debe interpretarse en el sentido de que una sociedad constituida con arreglo al Derecho de un Estado miembro que traslada su sede de dirección efectiva a otro Estado miembro sin que ese traslado afecte a su condición de sociedad constituida con arreglo al Derecho del primer Estado miembro puede invocar ese artículo para impugnar la negativa, en el otro Estado miembro, a diferir pérdidas anteriores a dicho traslado.

2) El artículo 49 TFUE debe interpretarse en el sentido de que no se opone a la normativa de un Estado miembro que excluye la posibilidad de que una sociedad que ha trasladado su sede de dirección efectiva y, con ello, su residencia fiscal a ese Estado miembro invoque una pérdida fiscal sufrida, previamente a ese traslado, en otro Estado miembro, en el que conserva su sede social."

*Texto sentencia*

## VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

**1.- INSTITUCIONAL:**

- Futuro digital: La Comisión europea presenta sus estrategias en relación con los datos y la inteligencia artificial.
- El paquete de invierno pone la sostenibilidad competitiva en el centro del Semestre Europeo.

**2.- MERCADO INTERIOR:**

- IVA: el Consejo adopta normas simplificadas para las pequeñas empresas.

**3.- COMERCIO:**

- Nuevo paquete de medidas de transparencia.

**4.- MEDIOAMBIENTE:**

- La Comisión insta a España a que proteja a su población contra la contaminación de las aguas.



*Participación febrero 2020.pdf*

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

REVISTAS



*Anales Academia Matritense del Notariado.pdf*



*Anuario de Derecho Concursal.pdf*



*Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil.pdf*



*Cuadernos de Derecho y Comercio.pdf*



*Derecho Privado y Constitución.pdf*



*Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial.pdf*



*Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías.pdf*



*Revista de Administración Pública.pdf*



*Revista de Derecho Comunitario Europeo.pdf*



*Revista de Derecho Mercantil.pdf*



*Revista de Estudios Políticos julio-septiembre 2019.pdf*

 *Revista de Estudios Políticos octubre-diciembre 2019.pdf*

 *Revista Española de Derecho Constitucional.pdf*

 *Revista Española de Derecho del Trabajo.pdf*

 *Revista Jurídica de Catalunya Jurisprudencia.pdf*

 *Revista Jurídica de Catalunya.pdf*

 *Revista Jurídica del Notariado.pdf*

# E y C

Estudios y  
Colaboraciones

A raíz de la RGRN de 18 de diciembre de 2018, interpretando el alcance de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 9 de marzo de 2017, me he encontrado con calificaciones negativas diversas de algunos Registradores de la Propiedad en lo relativo a escrituras otorgadas ante mí de disolución de aceptación de herencia o de condominio. Mientras la mayoría continúan inscribiendo escrituras traslativas de derechos reales otorgadas ante mí como Notario de Londres, algunos han suspendido la inscripción aludiendo a la citada resolución de la DGRN y sentencia, e indicando unos que para lograr la inscripción es necesario su previa protocolización ante fedatario público español, otros que debe elevarse a público ante fedatario público español e incluso alguno que indicaba como única posibilidad de inscripción que volviera a otorgarse la misma escritura ante fedatario público español.

En mi opinión, la citada resolución de la DGRN hace una interpretación errónea de la citada sentencia europea al pretender incluir en la legislación española un requisito que el legislador español, a fecha de hoy, no ha promulgado, es decir, la DGRN aprovecha dicha sentencia europea para concluir que en Derecho español debe otorgarse ante fedatario público español los negocios jurídicos que resulten en transmisión de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos. Con ello la DGRN vuelve a posicionarse en contra lo que le las leyes españolas requieren tal como fue reconocido por el Tribunal Supremo (STS 998/2011 de 19 junio 2012).

La Ley Hipotecaria española (muy anterior a la existencia de la Unión Europea) no exige el requisito de que los documentos públicos con acceso al Registro de la Propiedad español deban haber sido autorizados por notario español, sino que al contrario, permite el acceso a los documentos público extranjeros (art 4 Ley Hipotecaria y 36 Reglamento Hipotecario).

La propia resolución citada reconoce que:

*“La circulación en España de documentos formalizados ante una autoridad extranjera es indiscutible con sometimiento a los parámetros que establezca la ley en cada caso concreto (vid. artículos 11 y 12 y la disposición final segunda de la Ley 15/2015, de 2 de julio, en su ámbito de aplicación -resoluciones y actos de jurisdicción voluntaria de autoridades extranjeras-, y los artículos 56 a 61 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, 4 de la Ley Hipotecaria y 36 del Reglamento Hipotecario).*

*(...) en modo alguno se cierra el paso a los documentos públicos extranjeros, más aún cuando existe una predisposición favorable a la circulación de los mismos. En todo caso, para garantizar la seguridad del tráfico (artículos 11.1 del Código Civil y 57 de la Ley 29/2015), deben rechazarse los documentos que no tengan el valor de documento público equivalente porque –aun estando autorizados por una autoridad del país– no incorporen claramente garantías o produzcan en dicho país efectos equivalentes a los que son exigidos por la Ley española, y no puedan por ello adecuarse a los parámetros establecidos por la misma Ley española.*

*(...) Esta Dirección General ha señalado en numerosas ocasiones cómo nuestro ordenamiento, en aplicación del principio de legalidad establece una rigurosa selección de los títulos inscribibles que puedan acceder al Registro de la Propiedad, exigiendo que se trate de documentos públicos o auténticos (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento). Igualmente tiene esta-*



*blecida una dilatada doctrina relativa a la idoneidad de los documentos otorgados en el extranjero para producir una modificación del contenido del Registro español.*

*(...) Dicha doctrina, expresada ya en la Resolución de 11 de junio de 1999 y confirmada por muchas otras posteriores (vid. «Vistos»), pone de manifiesto cómo, con independencia de la validez formal del documento de acuerdo a las normas de conflicto aplicables (artículo 11 del Código Civil), y de su traducción y legalización (artículos 36 y 37 del Reglamento Hipotecario), es preciso que el documento supere un análisis de idoneidad o de equivalencia en relación con los documentos públicos españoles, requisito sin el cual no puede considerarse apto para modificar el contenido del Registro. Esta doctrina se fundamenta en que, como exige el artículo 4 de la Ley Hipotecaria, «también se inscribirán los títulos otorgados en país extranjero que tengan fuerza en España (...)); lo que exige determinar cuándo concurre dicha circunstancia.*

*(...) A tales efectos, no será tanto en el contenido del documento, sino en la actuación de la autoridad extranjera (conforme a sus propias reglas generalmente basadas en la práctica internacional, como acontece en el presente supuesto) donde se ha de centrar la aplicación de llamada regla de equivalencia de funciones, que supera y deja atrás la regla de equivalencia de formas, y que significa que un documento otorgado en el extranjero será válido «prima facie» para las exigencias del Derecho español si la autoridad extranjera autorizante cumple unas funciones equivalentes a las de una autoridad española o bien pueden ser adecuadas e integradas por el notario español, en el caso concreto.*

*(...) En cualquier caso, el artículo 60 de la Ley de cooperación jurídica internacional tiene un ámbito de aplicación específico, que es el de la inscripción en los registros públicos españoles afirmando que «los documentos públicos extranjeros extrajudiciales podrán ser inscritos en los registros públicos españoles si cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen» (vid., también, la disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, aplicable a la inscripción en los registros públicos de documentos públicos extranjeros de jurisdicción voluntaria).”*

Pero en el párrafo que a continuación transcribo de dicha resolución, y que no resuelve como tal el asunto sometido al recurso gubernativo (pues el asunto sometido se refería a una escritura de poder otorgada por notario sueco) la DGRN pretende incluir en la legislación española el requisito de que las leyes españolas exijan la intervención de notario español para los documentos directamente inscribibles, queriendo justificar este pretendido requisito (QUE LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA NO CONTIENE), en el análisis que la antes mencionada sentencia del TJE hizo en relación a un caso en que se produjo legitimación de firma de un documento por parte de un abogado en la República Checa que debía inscribirse en Austria, cuando la legislación austríaca requería la intervención de notario (y no de abogado) para dicha legitimación. Lo que dicha sentencia hizo es indicar (a) que no es contrario al Derecho de la Unión Europea que un estado exija intervención de notario (en vez de abogado); y (b) en aquellos sistemas jurídicos nacionales que así lo establezcan y esté justificado, y siempre de modo excepcional, permitir que tenga que ser el notario del propio país.

En otras palabras, dicha sentencia no faculta ni a que en todos los casos la legislación nacional establezcan dicho requisito (lo que frustraría la libre circulación de documentos); ni mucho menos impone a los Estados Miembros como requisito que las escrituras que supongan transmisión de derechos reales tengan que ser otorgadas ante fedatarios públicos del país donde se ubiquen los inmuebles. El TJE indiscutiblemente permite que la legislación nacional (como la austríaca) requiera de la intervención de un notario (y no de un abogado) para la legitimación de una firma en documento que debía tener acceso a su Registro de la Propiedad. Pero está claro que una escritura otorgada ante un notario de Londres que va apostillada cumple con el requisito que el Derecho español establece de que sean los documentos públicos los que tengan acceso al Registro

de la Propiedad; negar el carácter de documento público de dicha escritura no sólo es jurídicamente incorrecto, sino que contraviene las obligaciones de España en relación al Convenio de la Haya de 5 de octubre de 1961, al indicar la apostilla expresamente y así estar certificado por las autoridades competentes del Reino Unido (apartado 1 de la apostilla) que dicha escritura es un documento público.

Incluso podrían los legisladores nacionales, en base a dicha sentencia, promulgar legislación que incluyera un nuevo requisito de otorgamiento ante notario español, por razones justificadas y en casos excepcionales, legislación que sería contraria al Derecho de la Unión Europea en caso contrario. Pero lo que no puede hacerse, como ha hecho la DGRN, es inventarse ese nuevo requisito, sin mediar legislación al respecto, cuando existen leyes españolas, jerárquicamente superiores a las resoluciones de la DGRN, que no exigen dicho requisito y que además contemplan expresamente justo lo contrario: la inscripción de las escrituras extranjeras, sin exceptuar las que supongan traslación de derechos reales, como la DGRN pretende.

Una escritura de disolución de condominio, o de herencia, o de compraventa, firmada ante notario (no abogado) en Londres y apostillada como documento público, que cumple con todas las formalidades que en Derecho español se requieren, debe ser plenamente inscribible en el Registro de la Propiedad, porque, entre otras razones, las normas españolas con rango de ley así lo permiten y así lo reconoció por el Tribunal Supremo. Y máxime estando los intereses del fisco español plenamente salvaguardados, ya que no se inscriben si no consta autoliquidado el ITPyAJD, ISyD y notificación al Ayuntamiento para que gire la correspondiente plusvalía municipal, y los bienes quedan gravados con las correspondientes afecciones fiscales, la normativa anti-blanqueo de capitales es de aplicación general en toda la Unión Europea, e incluso en el caso de las herencias, aún más protegidos cuando se firma ante notario extranjero que cuando se firma ante notario español que cuando la escritura se otorga en España (art. 3,3 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social dando su redacción actual al art. 25 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones) ya que en el caso de una escritura de herencia firmada después de 5 años desde el fallecimiento del causante el impuesto sobre sucesiones está prescrito si se firma ante notario español, pero no está prescrito si se firma ante notario extranjero y el impuesto debe abonarse, aunque hayan transcurrido más de 5 años desde el fallecimiento. Además, es tradición española (anterior y posterior a que España formase parte de la Unión Europea) la inscripción en los Registros Públicos de documentos otorgados en el extranjero, aun cuando afectasen a bienes inmuebles (y no ha mediado modificación legislativa alguna que cambie esto). Ante esta situación, sería difícilmente justificable argumentar que el otorgamiento de la escritura ante notario español sirva unos fines de protección de intereses generales o del Estado, cuando es más bien al revés. Y el impedir la inscripción del documento extranjero constituye, en mi opinión, una mera limitación injustificada de la libre circulación de documentos y de la competencia en Europa, que es por tanto ilegal y contraria a Derecho Europeo (además de no estar amparada por la Ley Hipotecaria ni ninguna otra norma con rango de ley en España y así haber sido reconocido expresamente por el Tribunal Supremo español en la **STS 998/2011, 19 de Junio de 2012**).



**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** *Por el Servicio de Estudios Registrales de Bilbao, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Bilbao.*

**1.- ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. MEDIADOR CONCURSAL. ¿Es posible anotar un embargo de fecha anterior al nombramiento de mediador concursal, pero cuyo nombramiento consta anotado anteriormente?.**

Anotado el nombramiento de mediador concursal en enero de 2019 se presenta ahora un embargo judicial de fecha anterior a dicho nombramiento pero presentado con posterioridad. ¿Es posible anotar este embargo?

El art 235 de la Ley Concursal dice que anotado el nombramiento de mediador concursal no podrán anotarse embargos posteriores al nombramiento pero nada dice de los anteriores presentados con posterioridad, si bien es cierto que si dice que desde la publicación del expediente no podrán iniciarse ni continuarse ejecuciones sobre bienes del deudor.

A falta de normativa específica ha de procederse a una aplicación analógica de la normativa concursal. Ello determina que deberá anotarse el embargo practicado quedando suspendida la ejecución. Por ello deberá notificarse la circunstancia al juez de la ejecución.

Además debe tenerse en cuenta que la suspensión derivada del nombramiento de mediador concursal tiene una vigencia temporal muy limitada, y la calificación negativa tendría una consecuencia negativa mayor a la extensión del asiento.

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

## **2.- HIPOTECA. CLÁUSULAS FINANCIERAS. INSCRIBIBILIDAD. CONSUMIDORES Y USUARIOS.**

Tras la entrada en vigor se plantea la cuestión de cuáles son las cláusulas financieras que han de ser recogidas en la inscripción de la hipoteca.

Ello depende de la interpretación que se haga del artículo 12 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción. Así algunos compañeros opinan que todas las cláusulas financieras (siempre que se ajusten a la legalidad) deben ser recogidas en la inscripción independientemente de que estén o no garantizadas por la hipoteca. Por otro lado hay compañeros que entienden que las cantidades no garantizadas por la hipoteca, a pesar de ser cláusulas financieras (comisiones y gastos no judiciales o extrajudiciales no garantizados), no deben de reflejarse en el asiento de inscripción, puesto que inducen a confusión. Solo algunas entidades garantizan expresamente determinados gastos vinculados a la conservación y mantenimiento de la garantía, cuya falta de pago puede producir el vencimiento anticipado de la hipoteca que en cualquier caso, deben de inscribirse. En cuanto a las bonificaciones, también hay compañeros que consideran que no deben de reflejarse en el asiento (haciéndolo constar en la nota de despacho y en la nota informativa remitida al prestatario), puesto que al tiempo de otorgamiento de la escritura aún no se han pactado, están sujetas a cambios, y en lo que a la hipoteca se refiere, no han modificado, por falta de pacto, el tipo de interés ordinario garantizado.

No es una cuestión inocua, pero tampoco es fácil de resolver, tal y como se ve en los distintos foros donde se debate sobre la materia. En todo caso ambas posturas tienden a reforzar el valor de la inscripción.

## **3.- HIPOTECA. INSCRIBIBILIDAD O NO DE LA CLÁUSULA DE TASA ANUAL EQUIVALENTE.**

Se plantea si la TAE es o no cláusula financiera.

Su carácter meramente informativo parece dar lugar a su exclusión, dado que no configura la obligación garantizada. Así fue señalado por la Dirección General en resoluciones de 23 de febrero y 8 de marzo de 1996. En el sentido contrario se señala que la reciente resolución de 3 de marzo de 2015, le atribuye el carácter de cláusula financiera que por tanto debe ser recogida en la inscripción.

Al igual que lo anterior se vierten posiciones muy dispares: entender que es una cláusula financiera inscribible, entender que es meramente informativa y debe ser excluida, o entender que si bien puede tener el carácter de cláusula financiera no define ni configura la obligación garantizada sobre la que se extiende la hipoteca por lo que no parece que deba acceder al Registro.

## **4.- HIPOTECA. CONSUMIDORES Y USUARIOS. CLÁUSULA DE VENCIMIENTO PARCIAL EN LA QUE NO SE FIJA EL MÍNIMO.**

Señalan las escrituras de Kutxabank que «vencido parcial o totalmente el préstamo y hasta el completo pago de la deuda... Kutxabank podrá ejercitar las acciones ...». Se plantea la cuestión de que el término parcial ha de ser calificado negativamente, dando lugar a una calificación negativa parcial.

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

Conforme al artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sólo será posible la ejecución parcial si se pacta expresamente la ejecución por incumplimiento parcial, y deberá además respetarse un límite mínimo de impago de tres cuotas o cantidad equivalente. En las escrituras de kutzabank, es dudoso la existencia del pacto expreso (aunque esa expresión así se puede considerar), pero en todo caso no se fija el límite mínimo. Además, en ningún caso se puede aplicar los impagos a que hace referencia la cláusula de resolución anticipada a este supuesto, ya que se trata de algo distinto y además tiene una naturaleza diferente.

#### **5.- HIPOTECA. CONSUMIDORES Y USUARIOS. HIPOTECA SOBRE LOCAL.**

Se plantea la cuestión en torno a si entran en el ámbito de aplicación de la ley de crédito inmobiliario la hipoteca de local comercial en un edificio de viviendas.

En principio, y teniendo en cuenta el ámbito de aplicación de la ley, parece que debe quedar excluido, ya que a pesar de encontrarse en un edificio de viviendas no es ni puede ser un inmueble residencial. Así, el caso se diferencia de un garaje independiente en que éste, siquiera de manera fáctica puede llegar a ser utilizado conjuntamente con una vivienda adquiriendo, mientras que en relación al local ello no podrá suceder en ningún caso.

De todos modos, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.1 b) LCCI, ya que también la ley es de aplicación a: *b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.*

#### **6.- HIPOTECA. CONSTANCIA DE LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO POR NOTA MARGINAL A EFECTOS DE LA NOTIFICACIÓN AL PRESTATARIO.**

Se plantea la posibilidad de hacer constar la dirección de correo electrónico proporcionada a efectos de la notificación por el prestatario de la nota simple y de la nota de despacho a través de una nota marginal en virtud del artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Señala dicho precepto que *“En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas”.*

Parece que las finalidades en ambos casos son distintas por lo que se recomienda prudencia.

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



**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** *Por el Servicio de Estudios Registrales de Bilbao, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Bilbao.*

#### **1.- RECTIFICACIÓN DE CABIDA. PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 DE LA LEY HIPOTECARIA.**

**Con ocasión de una escritura de venta, se solicita una rectificación de cabida de una finca urbana con arreglo al procedimiento del 199 de la Ley Hipotecaria, que en Registro mide 135,09 metros cuadrados, para hacer constar la mayor superficie que consta en catastro y que es de 152,19 metros cuadrados. Dada la situación especial en País Vasco ¿creéis aplicable el 199 LH?**

Es importante poner relieve desde un principio que la situación existente en el País Vasco no es homogénea, ya que al disponer cada territorio histórico de su propio catastro el estado de la negociación del convenio y las posibilidades de actuación en cada caso son distintas.

Dicho esto, y dado que con carácter general no existe un convenio firmado que venga a hacer las veces de instrucción conjunta, hemos de plantearnos si es posible o no aplicar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para poder registrar un exceso de cabida superior al 10%.

Igualmente ha de tenerse en cuenta que tras la reforma de 2015, la Ley Hipotecaria regula en su título VI dos procedimientos distintos: los tendentes a regular un exceso de cabida recogidos en el artículo 201, que como consecuencia accesoria lleva consigo la incorporación de la descripción gráfica de la finca, y el que tiene por objeto la incorporación de la base gráfica catastral como complemento a la descripción literaria de la finca, que puede tener como consecuencia accesoria que se recoja un exceso de la cabida inscrita, contemplado en el artículo 199. Por tanto se aprecia que nos encontramos con dos procedimientos diferenciados y que cada uno tiene una finalidad propia y específica, si bien como consecuencia de los efectos accesorios ambos producen unos efectos prácticos similares.

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

No obstante es relevante tener en cuenta cuál es esa finalidad principal del procedimiento.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria es un procedimiento que tiene por objeto, como se ha dicho, complementar la descripción literaria de la finca mediante la incorporación gráfica de la finca con el fin último de lograr la coordinación con del Registro con el catastro.

Ha de plantearse en este punto cuál es la finalidad propia de este procedimiento, si la incorporación de base gráfica o la coordinación con catastro. Así, en caso de ser la primera, podrá procederse a la incorporación de bases y su consiguiente consecuencia accesoria de ampliación de superficie a pesar de resultar imposible la coordinación con catastro. En cambio, si fuese la coordinación con catastro mediante la incorporación de base gráfica catastral, entonces no será posible acudir a este procedimiento en tanto no esté habilitado el canal de comunicación con los catastros forales en orden a lograr la referida coordinación.

Esta última parece ser la finalidad del artículo, o al menos eso resulta de los siguientes extremos: el hecho de que el artículo 199.1 alude a la incorporación de la base catastral, el hecho de que sólo excepcionalmente se prevé la posibilidad de acudir a alternativa (cuando manifieste que la catastral no coincide con la realidad, no cuando no exista, a diferencia de la inmatriculación), la prevención de notificación a catastro para la coordinación, y la limitación en cuanto a la publicidad sólo al período de tiempo que medie hasta la recepción de la comunicación de catastro.

Por ello, en principio parece que en el País Vasco no es aún posible acudir al procedimiento del artículo 199, salvo que sea uno de los Registros que está en pilotaje de coordinación con el respectivo catastro foral.

## **2.- HIPOTECA. CLÁUSULAS. CONSUMIDORES Y USUARIOS. COMISIÓN POR AMORTIZACIÓN ANTICIPADA.**

**En escritura de préstamo hipotecario se observa que se fija una comisión por amortización anticipada en período de tipo de interés frontal cuando el préstamo es a interés variable fijada para ese período como si fuese interés fijo.**

En particular se observa que ello sucede en los préstamos de Laboral Kutxa, en el que se señala para el primer año, durante el cual se pacta un tipo frontal/inicial, que después pasará a ser variable, una comisión máxima del 2%, pasando después a señalarlo en 0,15 por los restantes cuatro.

La cuestión principal es determinar si el periodo denominado de tipo inicial es o no un período a tipo fijo, o sólo una prevención específica (para el comienzo del préstamo) dentro de un préstamo a tipo fijo. La solución podría resultar de la propia configuración del préstamo. Si la duración del período inicial es igual o inferior a la duración de los distintos períodos entre las revisiones derivadas del interés variable, entonces debería considerarse que la totalidad del préstamo es a interés variable y por tanto la comisión aludida no es ajustada a la normativa. En cambio si el período de interés inicial es superior a los períodos entre revisiones (por ejemplo duración de un año cuando luego las revisiones son semestrales), entonces sí podríamos entender que nos encontramos con un período a tipo fijo en el que la comisión está pactada de manera adecuada.

A estos efectos ha de tenerse en cuenta que el denominado período irregular, de ajuste o similar no debería ser computado a esos efectos, ya que el mismo tiene por objeto ajustar la fecha que transcurre desde la firma de la escritura a la primera fecha de liquidación.

En todo caso ha de tenerse en cuenta que tras la ley de crédito inmobiliario esta comisión tendrá además otro límite que necesariamente ha de ser recogido en la escritura, y es que no podrá exceder tampoco de la pérdida que sufra la entidad acreedora.

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



### **3.- PODER. SUBAPODERAMIENTO. JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL QUE NO HACE RESEÑA DE LA ESCRITURA DE APODERAMIENTO PRIMITIVA.**

**Apoderado compareciente en escritura reseñando únicamente escritura de sustitución de poder y sin hacer reseña de la escritura de apoderamiento primitiva, ¿es suficiente o tiene que dar juicio de suficiencia de la primera escritura?.**

En caso de que se califique de manera expresa en la reseña que el compareciente actúa en virtud de una escritura de subapoderamiento es suficiente con que el juicio de suficiencia se efectúe en relación con esta última, sin extenderse al primer o anterior apoderamiento.

Así lo reconoció la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 25 de octubre de 2016, donde entiende que el juicio de suficiencia para el subapoderamiento queda bajo la fe pública del Notario autorizante de la propia escritura de subapoderamiento.

Por tanto deberán ser reseñadas todas y cada una de las escrituras de apoderamiento y subapoderamiento, pero sólo será necesario que se presente al Notario autorizante de la escritura la última escritura en cuya virtud actúa el compareciente que será aquella respecto de la cual el Notario haya de formular el juicio de suficiencia.

### **4.- PERMUTA DE SOLAR A CAMBIO DE PISOS. RESOLUCIÓN POR SENTENCIA JUDICIAL. EXISTENCIA DE CARGAS INTERMEDIAS.**

Inicialmente consta inscrita permuta de solar a cambio de 14 pisos y efectivo en metálico. Ante el incumplimiento de la Sociedad adquiriente del solar se insta procedimiento de incumplimiento de la permuta. Dictada sentencia resolviendo la permuta, en la que se obliga a la Sociedad a devolver las fincas, se dicta despacho de ejecución. Sobre la finca constan inscritas dos hipotecas posteriores a la permuta.

Se presenta auto de despacho de ejecución. Hablado con el interesado interesa al menos tomar alguna anotación para avisar a terceros. Se solicita recomendación por parte del Seminario.

Habiéndose obtenido sentencia de resolución de la permuta, procede ahora la ejecución del fallo, a cuyo efecto se procede a la ejecución de la sentencia mediante el correspondiente procedimiento de ejecución.

Con la finalidad señalada de avisar a terceros de la situación parece que lo conveniente sería que se practique una anotación preventiva de la demanda de ejecución. A este efecto deberá solicitarse al órgano judicial y presentarse en el Registro el correspondiente mandamiento ordenando la práctica del asiento correspondiente.

### **5.- PROPIEDAD HORIZONTAL. APARTAMENTOS TURÍSTICOS. IMPUGNACIÓN DE ESTATUTOS.**

Como continuación del caso expuesto en el café hipotecario de 3 de abril de 2019, en el que se aludió a la existencia de una mención relativa al destino del edificio, a fin de poder autorizar estatutariamente el destino de los departamentos a apartamentos turísticos, se ha inscrito la correspondiente modificación estatutaria. La misma contempla la posibilidad de destinar los departamentos a todos los usos permitidos por las ordenanzas. Ahora ha comparecido ante el Registro uno de los propietarios de la Comunidad manifestando que quiere demandar la referida actuación porque a su entender no refleja el sentir de lo manifestado en la Junta.

Se agradece por parte de los asistentes que se nos mantenga informados del devenir de aquellos casos que ya se han tratado con anterioridad.

Se recomienda que se aconseje al interesado la práctica de una anotación de demanda, a fin de que si la misma prosperase afecte a los terceros que entre tanto puedan adquirir alguno de los departamentos.

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

**6.- OBRA NUEVA. AMPLIACIÓN A DOS ELEMENTOS NUEVOS EXISTIENDO INSCRITA UNA AMPLIACIÓN ANTERIOR.**

**Se presenta una modificación de obra, en virtud de la cual se procede a crear dos elementos dentro de la edificación, cuando antes sólo había una. Además, existe una ampliación la obra que consta inscrita.**

Esta obra, en la cual se constituye una vivienda más y se amplía la edificación, es una obra nueva que debe reunir la totalidad de los requisitos: seguro decenal, certificado de eficiencia energética, declaración de técnico sobre la finalización conforme a la licencia y seguro decenal (salvo que concurra alguna de las excepciones legalmente previstas).

Se pone de manifiesto el hecho de que la licencia contempla una sola vivienda. No obstante se señala por los presentes que si la licencia de primera ocupación recoge la existencia de las dos viviendas, será admisible la inscripción, ya que la misma acredita la sujeción de la obra, tal y como ha sido realizada, a la legalidad urbanística.

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

### III. RESOLUCIONES DE AUDITORES PUBLICADAS EN NOVIEMBRE 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 noviembre son las siguientes:*

#### **NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. LEGITIMACIÓN PARA SOLICITARLO.**

Expediente 157/2019 sobre nombramiento de auditor.

Resolución de 25 de enero de 2020

Palabras clave: auditor, legitimación, prueba.

**Hechos:** Varios socios solicitan nombramiento de auditor conforma el art. 265.2 de la LSC.

Acompañan a su solicitud varias fotocopias de escrituras de compra de acciones y de un acta de requerimiento para la declaración de herederos abintestato de Doña María del Carmen Reyes Alemán, y fotocopia de Acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, relativos esos documentos a los socios solicitantes.

La sociedad se opone **negando** la legitimación de los solicitantes.

La registradora **deniega** el nombramiento.

Los solicitantes recurren.

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

**Doctrina:** La DG estima que “no se ha aportado por los solicitantes un principio de prueba del que resulte su legitimidad”. Un socio no figura en el Libro Registro, lo que reconoce él mismo, las socias que lo son por herencia no aportan “prueba alguna de la aceptación” no bastando con la mera declaración de herederos que solo supone el llamamiento.

Recuerda su doctrina que, en materia de legitimación del solicitante, “es suficiente la aportación de un principio de prueba para entenderla acreditada” , siendo por tanto a la sociedad a la que “corresponde desvirtuar dicho principio de prueba, aportando, a su vez, prueba suficiente como para deducir que la solicitante no ostentaba, en el momento de la solicitud, la legitimación que alegó”.

Sigue diciendo la DG que “en el presente expediente la sociedad ha formulado su oposición negando dicha legitimidad, extremo sobre el que los solicitantes no han aportado principio de prueba alguno conforme resulta de los anteriores párrafos”.

**Comentario:** Aunque la DG ha sido normalmente muy laxa en lo relativo a la prueba de la legitimación de los solicitantes de auditoría, bastando con la mera manifestación, en los casos en los que la sociedad niega dicha legitimación, esta debe acreditarse. No obstante, si la sociedad niega esa legitimación deberá aportar principio de prueba por escrito, no siendo suficiente la mera negación, como tampoco para el socio, si la sociedad niega la legitimación le basta con afirmar que es socio. Es decir que si el punto sobre el que se centra la viabilidad del expediente es el de la legitimación del solicitante y sobre ello se produce una controversia, habrá de estar el registrador a lo que resulte de las pruebas aportadas por las partes.

En este caso como hemos visto la sociedad niega la legitimación y los socios, en los documentos presentados no prueban mínimamente que sean titulares de las acciones que dicen poseer. A la vista de ello es lógica la decisión tanto del registro como de la DG.

En definitiva, que, si por la sociedad se niega la legitimación del solicitante, en principio, deberán aportarse por ambas partes los medios de prueba que se consideren

necesarios para justificar la legitimación o no, del que solicita el nombramiento de auditor.

**NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. DERECHO DE SEPARACIÓN EN SOCIEDAD PROFESIONAL. INTERPRETACIÓN DE NORMAS ESTATUTARIAS.**

Expediente 159/2019 sobre nombramiento de experto.

Resolución de 25 de enero de 2020.

Palabras clave: experto, derecho de separación, sociedad profesional.

**Hechos:** a instancia de un socio se solicita “el nombramiento de un experto para que proceda a la determinación del valor razonable de las participaciones como consecuencia del ejercicio de su derecho de separación al amparo del artículo 13 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo de Sociedades Profesionales”.

La sociedad se opone diciendo que es necesaria la falta de acuerdo entre las partes, lo que no se acredita, que el ejercicio de su derecho debe realizarse conforme a las exigencias de la buena fe, que no existe en este caso pues de conformidad con los estatutos sociales, para que el ejercicio del derecho de separación “ad nutum” del socio se presuma de buena fe se debe notificar a la sociedad con seis meses de antelación y que pese a ello el socio pretende ejercer su derecho desde el mismo momento de su ejercicio, que la socia “abandonó de facto la sociedad desde hace meses incumpliendo las obligaciones que como socia le corresponde” y que por pacto parasocial se debe permanecer en la sociedad hasta el 31/12/2020.

El registrador mercantil **admite la oposición** y resuelve la improcedencia del nombramiento del experto solicitado.

La socia recurre en alzada con los siguientes argumentos: que la confianza entre los socios se quebró desde el año 2018, que el artículo 14 de los estatutos sociales se limita a establecer una presunción de buena fe, pero en ningún modo una obligación de preaviso, que la buena fe se presume en nuestro ordenamiento por lo que el registrador no puede no presumirla, que “de la regulación legal resulta la imposibilidad de vinculación perpetua dada la dificultad de transmisión de la condición de socio (artículos 224 del Código de Comercio y 1705 y 1706 del Código Civil)” y que “el registrador no puede apreciar la buena o mala fe” por ser “materia reservada a los tribunales de justicia” y

finalmente que “el registrador ha seguido un procedimiento equivocado, el de designación de auditores, cuando el socio ha solicitado la designación de un experto”.

Por su parte la sociedad se opone al escrito del recurso en base a los siguientes argumentos: que la sociedad que ejerce su derecho de separación fue socia fundacional, con lo que aceptó los estatutos con pleno discernimiento, y con ellos el plazo de seis meses, que la buena fe se objetivaba en el contrato social, que el plazo de seis meses está establecido para algo. Además que la cláusula conjuga los distintos intereses presentes, que para acreditar la mala fe de la sociedad que pretende la separación basta con analizar el lapso temporal que media entre la comunicación del derecho de separación (28 de junio de 2019), y la solicitud al registrador (3 de julio de 2019); cinco días frente a los ciento ochenta establecidos en estatutos, se plantean la validez del artículo de los estatutos, que es una cláusula lícita y que el artículo estatutario es una plasmación del principio de autonomía de la voluntad.

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

**Doctrina:** La DG trata en primer lugar el **procedimiento** seguido para la tramitación del expediente. Este procedimiento es el del capítulo II, del título III del RRM sobre otras funciones del RM y tiene dos secciones, una sobre nombramiento de expertos y otra sobre nombramiento de auditores.

Su diferencia está en que en el primero no hay contraparte y por ello no hay trámite de audiencia, mientras que en segundo sí hay otro interés protegible y por tanto deba darse el trámite de audiencia.

Esto es lo que ocurre en este expediente “en el que el registrador ha dado audiencia a la sociedad, de conformidad con la previsión del artículo 354 del Reglamento del Registro Mercantil, por ostentar un innegable **interés** en las resultas del procedimiento evitando así una eventual tacha de nulidad (artículos 47 y 48 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas)”.

Resuelto lo anterior dice que lo que trata de determinar este expediente es si el socio ha ejercitado su derecho de separación conforme a estatutos, es decir respetando el plazo de seis meses fijado en los mismos como de preaviso.

El art. 13 de la Ley 2/2007, de sociedades profesionales establece que en la sociedad constituida por tiempo indefinido el socio profesional tendrá derecho a separarse de la

sociedad en cualquier momento siempre que lo haga de buena fe. El fundamento de la norma está en la misma naturaleza de sociedad profesional pues si el socio de esta clase está obligado a realizar prestaciones accesorias “relativas al ejercicio de la actividad profesional que constituya el objeto social (artículo 17.2 de la Ley de Sociedades Profesionales)” y además las participaciones son intransmisibles “sin que medie el consentimiento de todos los socios –o de la mayoría de ellos fijada en el contrato social– (artículo 12 de la misma Ley)”, su consecuencia debe ser la de que “se permita a los socios profesionales separarse de la sociedad constituida por tiempo indefinido «en cualquier momento», de modo que el ejercicio de tal derecho «sea eficaz desde el momento en que se notifique a la sociedad» (artículo 13.1 del mismo texto legal)”.

Pese a la **imperatividad** del precepto ello no impide que el derecho se modalice en estatutos “siempre que no se comprometa la realización del valor patrimonial de las participaciones con una dificultad objetiva que sea prácticamente insalvable o implique para el socio una vinculación excesiva o abusiva, sin perjuicio en su ejercicio del respeto a los límites impuestos por los usos, la buena fe y la prohibición de abuso del derecho –cfr. artículos 1 y 57 del Código de Comercio y 7, 1258, 1287 y 1291 del Código Civil–.”

No obstante “fuera de estos casos de adecuada modalización estatutaria rige el contenido de la Ley y por tanto la posibilidad de ejercicio del derecho «en cualquier momento”.

El artículo 14 de los estatutos de la sociedad disponía que: «*Dentro de los límites de la buena fe, en cualquier momento y sin necesidad de invocar causa alguna, cualquier socio profesional podrá separarse de la sociedad. Se presumirá buena fe siempre que el interesado comunique a la sociedad su intención de separarse con una antelación mínima de seis meses al momento en que haya de hacerse efectiva.*»

De este artículo resulta: (i) que el socio puede separarse en cualquier momento, (ii) que no requiere la existencia de una causa, (iii) que debe hacerse de buena fe y (iv) que se presume la buena fe si se avisa seis meses antes de ejercerlo.

Supuesto esto es patente para el CD que **el socio ha cumplido** con dicha norma pues ha ejercitado su derecho conforme a la buena fe.

Para ella la presunción de buena fe subordinada al “aviso con seis meses de antelación no constituye una obligación respecto del socio que ejercite el derecho de separación



sino una declaración que, en su caso, tendrá que ser objeto de la oportuna valoración judicial”.

Por ello si la sociedad estima que el socio ha obrado de mala fe deberá acudir a los Tribunales a los efectos de acreditarla, no siendo función de la DG, el apreciar o valorar la conducta del socio o de la sociedad.

Finalmente, la DG, a la vista del último escrito de alegaciones que hizo la sociedad, hace las siguientes declaraciones:

--- no es preciso acreditar “la existencia de previas conversaciones entre las partes o la existencia de ofertas previas sobre la valoración de las participaciones, la persona que ha de hacerla o el procedimiento que ha de seguirse”;

--- el ejercicio del derecho de separación sólo depende de la voluntad del socio;

--- para concretar la cuantía de su derecho la ley permite al socio pedir el nombramiento de un experto;

--- si las partes llegan a un acuerdo se autorizará la oportuna escritura de venta o de reducción de capital:

--- si no existe acuerdo se nombra un experto y se “procederá en la forma prevista en los artículos citados y en el artículo 356.2 para el caso de que sea precisa la consignación de la cantidad fijada por el experto”.

--- la “mera presentación de la solicitud ante el registrador mercantil es prueba inequívoca de la voluntad del socio de que sea un experto independiente el que lleve a cabo la determinación del valor razonable”;

--- tampoco puede ser atendido el argumento de la existencia de pactos entre los socios,

que quedan “por completo al margen de este procedimiento sin perjuicio de que la parte que entienda que determinado convenio ha sido objeto de incumplimiento ejercite las acciones que el ordenamiento le proporciona en defensa de su derecho”.

**Comentario:** Aunque en puridad la resolución no hace más que **ratificar** unos criterios establecidos en muchas otras resoluciones, nos parece interesante esta resolución por **ratificar** el procedimiento seguido por el registrador en la tramitación el expediente, procedimiento que es aplicable a todos estos supuestos en que existen intereses

opuestos, y por **interpretar** una norma estatutaria que se reproduce en muchos de los estatutos de las sociedades profesionales.

Para la DG, y también para el intérprete, el que los estatutos de una sociedad establezcan una presunción de buena fe, para el ejercicio del derecho de separación o para cualquier otra cuestión que se planteen entre el socio y la sociedad, no es más que una presunción y como tal debe tomarse de forma que si el socio que ejercita su derecho no la sigue, no quiere decir con ello que esté actuando de mala fe, sino simplemente que no goza de la presunción estatutaria.

Por ello si la sociedad al no quedar amparado el socio por la presunción estima que su actuación es de mala fe, debe acudir a los órganos jurisdiccionales competentes, pues a los efectos de este expediente la buena o mala fe de una actuación no puede ser tenida en cuenta, ni por el registrador, ni tampoco, como hemos visto, por la DG.

Por tanto, ante normas de este tenor en estatutos de sociedades profesionales, sin perjuicio de ser lícitas e inscribibles, no deben tener influencia alguna a la hora de decidir un expediente o a la hora de que determinados acuerdos sociales sean o no inscribibles.

Cuestión distinta sería si los estatutos en lugar de establecer una presunción de buena fe, lo que hubieran establecido es un **preaviso** a los efectos de ejercitar su derecho de separación por parte del socio profesional. Si la cláusula estuviera inscrita, al estar bajo la salvaguarda de los Tribunales y producir todos sus efectos, es obvio que el derecho de separación no hubiera podido ejercitarse sin este preaviso. La cuestión en este caso es si una cláusula estatutaria concebida en dichos términos es o no inscribible. La DG nos dice que el derecho de separación del socio profesional puede ser objeto de modalización pero al mismo tiempo también nos dice que es imperativo ¿Sería dicha norma contraria al artículo 13 de la LSP que nos dice que el socio podrá separarse en cualquier momento? Es una cuestión cuando menos dudosa. Ahora bien desde el punto de vista de que el legislador y su intérprete se deben guiar en último término por el superior principio de conservación de la empresa, esa limitación del preaviso **pudiera ser admisible** pues se trata de un plazo que, sin ser excesivamente oneroso o entorpecedor para el derecho del socio, permite a la sociedad adoptar las medidas pertinentes para que la salida de ese socio sea ordenada y no aboque a la sociedad a su disolución y a su muerte.

**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL. NO ES POSIBLE LA REVOCACIÓN PARCIAL DE LA RESOLUCIÓN ACORDANDO LA CELEBRACIÓN DE LA JUNTA.**

Expediente 12/2019 sobre convocatoria de Junta General.

Resolución de 25 de enero de 2020.

Palabras clave: convocatoria junta, revocación parcial, notario.

**Hechos:** Se solicita, al amparo del artículo 169.2 de la Ley de Sociedades de Capital, la convocatoria de Junta General de la sociedad.

Del escrito de solicitud resulta lo siguiente:

-- que ya ha sido celebrada una junta convocada por el registro mercantil, en la que se procedió al nombramiento de tres consejeros, una de las cuales no aceptó el cargo, quedando una vacante.

--- que se requirió notarialmente a las dos consejeras existentes al fin de que, con la solicitante, que es consejera, convocaran junta para cubrir la vacante existente; ello no se llevó a cabo;

--- que por ello se solicita la convocatoria de junta para cubrir la cuarta plaza vacante del consejo “con el fin de mantener la paridad en el consejo de administración entre las dos familias que son titulares de la integridad del capital social”.

Por ello se solicita convocatoria de junta con el siguiente orden del día:

“1. Nombramiento de consejero representante de la familia X, en sustitución de la vacante existente.

2. Aprobación de la composición definitiva del órgano de gobierno.

3. Aprobación del acta de la junta de socios.

4. Elevación a escritura pública de los acuerdos adoptados”.

Las consejeras ante la petición manifestaron lo siguiente: (i) que las afirmaciones de la solicitante, son falsas, (ii) que están dispuestas a convocar junta a cuyo efecto han remitido el pertinente burofax, (iii) que han solicitado la presencia de notario en la junta, (iv) que se solicita la convocatoria de consejo de administración y que (v) “han resultado infructuosos los intentos de convocar junta general”.

La solicitante por su parte se opone a las alegaciones realizadas.

El registrador dicta resolución en la que dice que “no puede atenderse la solicitud de convocatoria del consejo por carecer el registrador de competencia para ello” y que

“**procede la convocatoria de junta general** con el orden del día propuesto a celebrar el día 25 de septiembre de 2019 a las nueve horas en el despacho del **notario X**, que actuará de secretario y que levantará acta que tendrá consideración de acta de junta”.

Se **recurre** por la solicitante la **designación del notario y del lugar** de celebración de la junta pues se trata del mismo notario que intervino en la anterior junta y que el acta que se levantó contenía numerosas inexactitudes, que ha sido designado como notario pese a constar en el expediente su rechazo, y que a su juicio “el notario designado incurre en causa de recusación que se lleva a cabo por no ser imparcial” y que “si bien el artículo 170.3 de la Ley de Sociedades de Capital afirma que no cabe recurso contra la resolución del registrador, es aplicable por analogía lo dispuesto en el artículo 354 del Reglamento del Registro Mercantil”. Que por todo ello se solicita la revocación parcial de la resolución y la suspensión de la misma.

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

**Doctrina:** Para la DG, conforme al artículo 170.3 de la LSC, no es posible recurso contra la resolución del registrador que acuerde la convocatoria de la junta general y ello por dos razones: una, por “procurar la ejecutividad inmediata del acuerdo a fin de que no se demore la celebración de una junta cuyos requisitos de convocatoria, en los términos de los artículos 168, 169.1 y 171 de la Ley de Sociedades de Capital, resultan acreditados” y dos, porque así “se evita una eventual impugnación para el caso de que, como en el presente supuesto, la resolución sea de fecha posterior a la celebración de la junta y sin perjuicio de que, quien ostente legitimación, acuda a los Tribunales de Justicia si considera que la convocatoria acordada es contraria a derecho (artículos 204 y 206 de la Ley de Sociedades de Capital)”.

Ahora bien, puntualiza la DG ello “no impide el ejercicio del derecho de recurso por causa de pedir basada en **motivos de nulidad** distintos del contenido de la propia resolución del registrador (vide artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la resolución de este Centro de fecha 25 de abril de 2016 en materia de convocatoria de junta)”. Pero aclara que ni en este supuesto “la interposición del recurso implica per se la suspensión de los efectos de la resolución del registrador (vide artículo 108 de la propia Ley de procedimiento), quedando incólume, en su caso, la legitimación para solicitar la declaración judicial de nulidad de los acuerdos adoptados...”.

Finalmente reitera la DG una vez más que “no puede entrar a valorar, ..., las vicisitudes que hubieran podido producirse en una junta general o en un consejo de administración anteriores en el tiempo que quedan completamente al margen de la presente”, ni por supuesto la conducta de determinado notario pues todo ello queda fuera del expediente.

**Comentario:** En esta resolución la DG vuelve a reafirmarse en su doctrina de que el expediente de convocatoria de junta por el registrador mercantil tiene únicamente por objeto la comprobación de si se dan o no las circunstancias previstas en la LSC para proceder a la convocatoria. Si se dan esas circunstancias el registrador debe proceder a ordenar que se convoque junta, señalando día y hora de celebración y quien haya de ser secretario y presidente de la Junta. Y contra su resolución no cabe recurso, no total, **ni tampoco parcial** en el sentido que se hace en este expediente que se rechaza la designación de un determinado notario y de su notaría para la celebración de la junta. Es decir que las designaciones hechas por el registrador de presidente y secretario, al formar parte de la resolución tampoco son susceptibles de recurso. La norma del art. 170.2 de la LSC es clara a este respecto pues dice expresamente que el registrador “indicará el lugar, día y hora para la celebración así como el orden del día y designará al presidente y secretario de la junta”. A la vista de ello es obvio el contenido de la resolución del registrador y si su resolución no admite recurso, tampoco lo puede admitir el resto de los acuerdos que deben formar parte de la misma, pues el admitirlos supondría introducir una causa de nulidad en la junta que normalmente en el momento de la resolución del recurso ya se habría celebrado. Y obviamente tampoco se puede acceder a la **suspensión** de la resolución, pues supondría esa suspensión que, por parte del registrador, una vez levantada, se debería señalar un nuevo día para la celebración. Todo ello claro está sin perjuicio de que si la resolución del registrador está aquejada de un vicio de nulidad se pueda recurrir en base a este vicio.

**CONVOCATORIA DE JUNTA ORDINARIA. NO PROCEDE CONVOCATORIA REGISTRAL SI LA JUNTA YA HA SIDO CONVOCADA, AUNQUE LO SEA FUERA DE PLAZO**

Expediente CJ-13-/2019 sobre convocatoria de Junta General.

Resolución de 5 de febrero de 2020.

Palabras clave: convocatoria junta, plazo de convocatoria, convocatoria ya realizada.

**Hechos:** Por un socio se solicita la convocatoria de junta general sobre la base de que “la junta general ordinaria de la sociedad no ha sido convocada dentro del plazo legal de seis meses” y que se “ha notificado dicha irregularidad a la administración sin que haya recibido respuesta”.

Por ello solicita la **convocatoria** de junta con el orden del día de las ordinarias y que se designe presidente al socio con mayor número de acciones.

La sociedad se opone alegando que el retraso se debía a la larga enfermedad del mayor accionista, que además falleció y que por ello se decidió celebrar la junta en septiembre. A estos efectos ya se ha publicado la convocatoria para su celebración el día 17 de septiembre de 2019.

Se acompañan anuncios de convocatoria de junta con el orden del día de las ordinarias.

El registrador dicta resolución en la que **desestima** la solicitud del socio, resolución que le fue entregada antes de la celebración de la junta.

El socio recurre en alzada y alega lo siguiente:

--- que no es cierta la incapacidad de la socia mayoritaria, pues venía de antiguo, ni la dificultad de encontrar una notaría en agosto;

--- que el registrador ha dado crédito al documento aportado por la sociedad que es falso;

--- que no hay publicada ninguna convocatoria en la web de la sociedad;

--- que en la página web de la sociedad “no existe ninguna convocatoria publicada el día 12 de julio sino una publicación de fecha 16 de agosto con una convocatoria para el día 17 de septiembre...”;

--- que dicha convocatoria no era real pues se anuló y se señaló una nueva convocatoria sin orden del día;

--- que “se está evitando de forma fraudulenta la convocatoria de junta general”.

Acompaña a su recurso copia de convocatoria de junta general fechada el día 15 de agosto para la celebración de junta general el día 17 de septiembre en primera convocatoria y al día siguiente en segunda y con un orden del día que comprende los puntos del artículo 164 de la Ley de Sociedades de Capital.

Se acompaña copia de un correo electrónico de fecha 16 de septiembre de 2019 por el que se suspende la junta de la sociedad y se convoca nueva. En escrito adjunto consta que como consecuencia de enfermedad del web máster de la sociedad y aunque se ha

subido la convocatoria se ha comprobado la ausencia del complemento de convocatoria por lo que los administradores han acordado la suspensión de la junta prevista para los días 17 o 18 de septiembre para su celebración los días 28 o 29 de octubre, en el mismo lugar y hora y con el mismo orden del día y con el complemento de convocatoria solicitado por don F.A.F.

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

**Doctrina:** Comienza la DG señalando los tres requisitos que exige el expediente registral de convocatoria de junta de conformidad con el artículo 169.1 de la LSC: (i) que la convocatoria sea solicitada por un socio de la sociedad, (ii) que el registrador de audiencia al órgano de administración y (iii) que la Junta General ordinaria o estatutaria no haya sido debidamente convocada en el plazo legal o estatutariamente previsto (vide resoluciones de 1 de abril y de 26 de mayo de 2016).

Sobre el último de los requisitos que es el que se discute en este expediente dice que es “la **falta de convocatoria** de la junta general ordinaria en el plazo legalmente establecido, no la aprobación de las cuentas anuales”. Si los administradores cumplen con su obligación, aunque las cuentas no sean aprobadas “no existe legitimación para instar la convocatoria de junta general para la aprobación de las cuentas anuales y demás acuerdos propios de una junta ordinaria”.

Sobre esta base, y siendo válida la junta “aunque se convoque o se celebre fuera de plazo”, es claro que “el interés jurídico que pretende proteger el artículo 169.1 está debidamente cumplimentado si resulta del expediente la debida convocatoria”. En definitiva, que no habría justificación alguna para acordar una nueva convocatoria de junta.

Ahora bien, para llegar a esta conclusión la DG prescinde de cualquier otra consideración que se haya puesto de relieve en el expediente, pero ello sin “perjuicio del ejercicio de las acciones previstas en el ordenamiento por quien considere que su posición jurídica no ha sido respetada”.

**Comentario:** Aunque pueda parecer que se trata de un expediente que no plantea especiales ni graves problemas, desde nuestro punto de vista y teniendo en cuenta las **pruebas** aportadas por el socio acerca de la revocación de la convocatoria de la junta llevada a cabo por el órgano de administración, y el hecho de no quedar debidamente acreditado que se ha realizado una segunda convocatoria, es más que dudoso que se



pueda tener por debidamente convocada una junta que ni siquiera ha llegado a celebrarse. Compartimos el criterio del registrador y de la DG, acerca de que si la junta ha sido debidamente convocada, aunque lo sea fuera de plazo, no procede la convocatoria registral de la misma junta. Pero si de los documentos aportados por las partes y de las alegaciones de las mismas resulta obvio que la junta no ha llegado a celebrarse, viene sea por defectos de convocatoria, o por otras razones distintas y ajenas a la voluntad de los socios, esa junta no puede darse por debidamente convocada y procedería la convocatoria registral. En suma que, en este caso, al menos desde nuestra perspectiva, se debió atender a las razones del socio solicitante y ordenar convocar junta ordinaria, o bien solicitar, para mejor proveer, una prueba concluyente de que la junta estaba debidamente convocada. .

**CONVOCATORIA DE JUNTA. LEGITIMACIÓN DEL SOLICITANTE. PROCEDIMIENTO. NOTIFICACIÓN A LA SOCIEDAD.**

Expediente CJ-14/2019 sobre convocatoria de Junta General.

Resolución de 7 de febrero de 2020

Palabras clave: junta, convocatoria, legitimación, procedimiento, notificación sociedad.

**Hechos:** Un socio, persona jurídica, solicita convocatoria de junta al amparo del artículo 169 de la Ley de Sociedades de Capital.

De su escrito resulta:

--- que por conducto notarial se solicitó a la sociedad que convocara junta con el orden del día siguiente: (i) que se explique por qué durante diez años se ha certificado acerca de la existencia de juntas universales a las cuales el solicitante no ha asistido, ni ha sido convocado, (ii) que se informe sobre determinado contrato de alquiler a una sociedad de la que es socia única la administradora, (iii) que se informe sobre si los gastos de IBI y comunidad los paga el arrendador o arrendatario, (iv) que informe sobre si determinados gastos de reforma y redecoración de un local para restaurante, explotado por un tercero han sido satisfechos por la sociedad, (v) otras explicaciones sobre diversos gastos sociales y termina con la petición de (vi) aprobación o reprobación de la gestión del órgano de administración, y en su caso, nuevo nombramiento.

A continuación, el solicitante aporta determinados documentos para justificar la titularidad de sus participaciones, entre ellos una **certificación del órgano** de administración del año 2006.

El registrador sin más trámites, resuelve **no admitir a trámite** la solicitud de convocatoria, por entender que no es admisible la justificación de la legitimación del solicitante, dado lo confuso de la documentación aportada-documentos de Gibraltar y del estado de Delaware-, y que, respecto de la certificación del administrador de 2006, no resulta de los libros del registro legitimación alguna de libro registro de socios, y que dada su antigüedad la situación puede haber cambiado.

El interesado recurre insistiendo en la **validez** de los documentos aportados para acreditar su legitimación. Insiste en la certificación del administrador de la sociedad, que coincide, en cuanto a la titularidad de las participaciones con los otros documentos, así como con la providencia de un juzgado declarando embargadas las participaciones de una de las sociedades señaladas como titulares

**Resolución:** La DG **revoca** la resolución del registrador en los términos que ahora veremos.

**Doctrina:** La DG, a la vista de la **tramitación** del expediente, hace las siguientes declaraciones que extractamos al ser reiteración de una doctrina ya consagrada en otras resoluciones:

--- La resolución del registrador Mercantil, en estos casos, no es una calificación registral “sino que es un acuerdo adoptado por quien en este procedimiento, regulado en los artículos 350 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, es la autoridad pública competente para resolver la solicitud (Resoluciones de 13 de enero de 2011 y 10 de julio de 2013, entre otras)”

--- De ello derivan las siguientes consecuencias:

a) El “el escaso rigorismo formal del procedimiento (por todas, Resolución de 21 de julio de 2010)”.

b) La existencia de “un procedimiento distinto al propio de la calificación registral, así como la existencia de un sistema de recursos igualmente distinto y, finalmente, la aplicación de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en lo no previsto por una norma específica”.

c) En tanto no exista un “nuevo Reglamento del Registro Mercantil habrá que aplicar las reglas de procedimiento que por su función y naturaleza sean idóneas”. Este procedimiento es “el establecido en el Capítulo II del Título III, del nombramiento de expertos y de auditores de cuentas, artículos 338 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil y muy especialmente, habida cuenta que debe darse traslado a la sociedad y debiéndose permitir al empresario o sociedad formular oposición, lo establecido en cuanto a auditores en los artículos 350 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil”.

d) Al contrario que ocurre con el procedimiento de nombramiento de expertos “en el de nombramiento de auditores siempre ha existido un trámite por escrito de audiencia que permite ventilar la **contradicción** dentro del procedimiento”.

e) Así además lo prevé el artículo 169.2 de la Ley de Sociedades de Capital al decir que la convocatoria por el registrador se llevará a cabo “*previa audiencia de los administradores*”.

f) En consecuencia para el desarrollo del procedimiento se aplica en primer lugar lo dispuesto para el nombramiento de auditores, en su defecto lo previsto para el nombramiento de expertos, en tercer lugar lo previsto “en el procedimiento registral común e hipotecario (vid. artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil sobre remisión al Reglamento Hipotecario) y, en fin, en lo no previsto aún, cabe entender con la doctrina Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de expedientes de expertos y auditores, que existe una **supletoriedad de tercer grado** de la legislación acerca del procedimiento administrativo común”.

A la vista de todo ello es patente que el procedimiento no se ha llevado por el registrador según lo previsto pues no se ha dado audiencia a la sociedad conforme a lo “previsto en el artículo 169.2 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 354 del propio reglamento” lo que es de obligado cumplimiento “habida cuenta del innegable interés que tiene(la sociedad) en las resultas del procedimiento”.

Es decir que, en todos aquellos casos de **otras funciones** de los registradores mercantiles distintas de la propia calificación, en los que existan intereses contrapuestos se “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)”.

Finalmente, para relacionar la doctrina anterior con el fundamental problema que plantea el expediente nos dice que debe tenerse muy en cuenta “que la cuestión de la legitimación del socio está directamente relacionada con el trámite de audiencia a la sociedad y con su derecho de oposición” (cfr. Art. 354.2 del RRM).

Y termina diciendo que “es doctrina consolidada de esta Dirección General que el registrador tiene competencia para entrar a **dilucidar la legitimación** del solicitante y que está obligado a ello aun cuando la sociedad **no haya contestado** en ejercicio de su derecho de oposición, pero en ambos casos es ineludible el traslado de la solicitud a la sociedad para que esta alegue lo que le convenga en derecho”.

En definitiva, 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” y por ello no se pronuncia sobre la cuestión de fondo, hasta que la sociedad conteste, en su caso, a las peticiones del solicitante.

Por todo ello deja sin efecto la resolución, retrotrae el expediente a la fase de instrucción para que se dé traslado a la sociedad de la petición del socio y de la documentación que la acompaña.

**Comentario:** Sin duda el registrador, al comprobar los documentos acompañados con la solicitud, que revelaban una muy compleja situación en cuanto a la titularidad e las participaciones que daban derecho a la solicitud de junta, decide, y así parece ponerlo de manifiesto, dados los términos de su resolución, que la situación del solicitante como socio no está debidamente justificada, y no le da curso a la solicitud. A ello se une que como con su resolución favorece supuestamente a la sociedad, estimó que no era necesario darle conocimiento de su existencia, pues presumiblemente la sociedad se opondría a la solicitud.

Pero el registrador olvida, como le recuerda la DG, que la **legitimación** del solicitante está muy **relacionada** con lo que diga la sociedad al respecto. Dada la simplicidad y flexibilidad que deben presidir este procedimiento de jurisdicción voluntaria atribuido a

los registradores, sólo en el caso de que la **falta de legitimación** resulte de forma clara y palmaria del mismo contenido de la hoja de la sociedad-caso de socio único-, en principio, toda solicitud debe ser admitida y darle curso. Pero es que incluso en el caso de socio único, en el que existe una discrepancia entre la hoja de la sociedad y el solicitante, como la inscripción del socio único no es constitutiva, lo aconsejable e incluso obligado es **notificar** a la sociedad y a la vista de sus alegaciones decidir. Ante esta notificación a la sociedad, esta puede adoptar diversas posturas, a la vista de las cuales el registrador decidirá conforme a la alegaciones de las partes. Es decir que si la sociedad no niega la legitimación del solicitante, por débiles que sean sus credenciales como socio, el registrador no podrá denegar esa legitimación, pues la sociedad lo tiene por socio; si la sociedad deniega esa legitimación pero las pruebas que aporta en contra no son suficientes para desvirtuar las afirmaciones y prueba del solicitante, deberá adoptar la misma decisión; pero si la sociedad prueba en cambio de forma cumplida y terminante que el solicitante no es socio, es cuando deberá denegar la solicitud por falta de legitimación. Y finalmente si la sociedad, notificada, no contesta, es cuando puede decidir sólo exclusivamente con los documentos aportados y lo alegado por el solicitante.

En conclusión, que la **falta de notificación** a la sociedad va ser siempre **causa de nulidad** del expediente, y esa notificación es obligada, aunque la resolución del registrador vaya a ser favorable a la sociedad y por supuesto también es obligada cuando el problema que plantee la solicitud sea exclusivamente de legitimación del solicitante. No es posible apreciar la falta de legitimación sin dar **audiencia a la sociedad** para que pueda alegar lo que estime pertinente sobre la petición contenida en la solicitud.

En cuanto al fondo de la cuestión planteada, aunque no se entra en ella, no parece que el orden del día propuesto sea una clara competencia de la junta, salvo en su último punto, pues se centra más en **información** a la que tiene derecho el socio en las condiciones previstas en la LSC, que en decisiones a adoptar por la junta (cfr. Art. 160 LSC).



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

## **1. INSTITUCIONAL**

- **Futuro digital: La Comisión europea presenta sus estrategias en relación con los datos y la inteligencia artificial**

La Comisión publicó una propuesta de medidas para una transformación digital que redunde en beneficio de todos. La estrategia presenta una sociedad europea impulsada por soluciones digitales que sitúan en el lugar preferente a las personas, abre nuevas oportunidades para las empresas y da impulso al desarrollo de una tecnología fiable que fomente una sociedad abierta y democrática y una economía dinámica y sostenible.

### **Europa como líder digital de confianza**

Las tecnologías digitales, si se usan con conocimiento de causa, beneficiarán a los ciudadanos y a las empresas de muchas maneras. Durante los próximos cinco años, la Comisión se centrará en tres objetivos fundamentales en el ámbito digital:

- una tecnología que redunde en beneficio de las personas;
- una economía justa y competitiva; y
- una sociedad abierta, democrática y sostenible.

Unas nuevas políticas y marcos permitirán que Europa implante tecnologías digitales punteras y refuerce sus capacidades de ciberseguridad. Europa continuará preservando su sociedad abierta, democrática y sostenible, y las herramientas digitales pueden sustentar esos principios. Desarrollará y proseguirá su propio camino para convertirse en una economía y una sociedad digitales competitivas a escala mundial, basadas en valores e inclusivas, sin dejar de ser un mercado abierto, pero basado en normas, y colaborando estrechamente con sus socios internacionales.

### **Europa como líder de una inteligencia artificial fiable**

Europa posee todo lo necesario para convertirse en un líder mundial en sistemas de inteligencia artificial (IA) que puedan usarse y aplicarse de forma segura. Contamos con excelentes centros de investigación, sistemas digitales seguros y una posición sólida en robótica, así como unos sectores manufactureros y de servicios competitivos, que abarcan desde la automoción a la energía, pasando por la asistencia sanitaria o la agricultura.

En el Libro Blanco presentado, la Comisión propone un marco para una inteligencia artificial fiable, basado en la excelencia y la confianza. En asociación con los sectores público y privado, el objetivo es movilizar recursos a lo largo de toda la cadena de valor y crear los incentivos apropiados para acelerar la implantación de la IA, también entre las pequeñas y medianas empresas. Para ello será también necesario colaborar con los Estados miembros y la comunidad investigadora, con el fin de atraer y retener el talento. En vista de que los sistemas de IA pueden ser complejos y conllevar unos riesgos importantes en determinados contextos, es esencial crear confianza. Son necesarias normas claras, que aborden los sistemas de IA con un elevado nivel de riesgo sin suponer una excesiva carga para los que entrañan unos riesgos menores. Las estrictas normas de la UE en materia de protección de los consumidores, que abordan las prácticas comerciales desleales y protegen los datos personales y la privacidad, siguen siendo aplicables.

Para los casos de riesgo elevado, como los que afectan a los ámbitos de la salud, las actividades policiales o el transporte, los sistemas de IA deben ser transparentes y trazables y garantizar una verificación humana. Las autoridades deben poder probar y certificar los datos utilizados por los algoritmos, como actualmente hacen con los cosméticos, los

turismos o los juguetes. Es necesario contar con datos no sesgados para que los sistemas con un elevado nivel de riesgo se desarrollen de forma que su funcionamiento sea el adecuado y se garantice el respeto de los derechos fundamentales, en particular la no discriminación. Aunque, actualmente, el uso del reconocimiento facial para la identificación biométrica remota está sujeto a una prohibición general y solamente es posible en casos excepcionales, debidamente justificados y proporcionados, supeditándolo a salvaguardias y al cumplimiento de la legislación de la UE o nacional, la Comisión pretende iniciar un amplio debate sobre las circunstancias que, en su caso, podrían justificar esas excepciones. Para las aplicaciones de IA de menor riesgo, la Comisión prevé un sistema de etiquetado voluntario en caso de que apliquen normas más estrictas. Todas las aplicaciones de IA son bienvenidas en el mercado europeo siempre que cumplan con las normas de la UE.

### **Europa como líder de la economía de los datos**

La cantidad de datos que generan las empresas y los organismos públicos crece constantemente. La siguiente ola de datos industriales transformará profundamente el modo en que producimos, consumimos y vivimos. Sin embargo, la mayor parte de su potencial sigue estando desaprovechado.

Europa cuenta con todo lo necesario para convertirse en líder en esta nueva economía de los datos: la base industrial más potente del mundo, con unas pymes que son una parte vital del tejido industrial; las tecnologías; las capacidades; y ahora también una visión clara.

El objetivo de la estrategia europea de datos es asegurar que la UE se convierte en un modelo de sociedad empoderada por los datos. Con ese fin, busca crear un auténtico espacio europeo de datos, un mercado único de datos, para desbloquear los datos no utilizados, permitiendo que fluyan libremente por toda la Unión Europea y entre sectores, en beneficio de las empresas, los investigadores y las administraciones públicas. Los ciudadanos, las empresas y las organizaciones deben estar habilitados para tomar mejores decisiones con base en el conocimiento que aporten los datos no personales. Los datos deben estar disponibles para todos, ya se trate de entidades públicas o privadas, de empresas emergentes o de grandes empresas.



Para lograrlo, la Comisión propondrá, en primer lugar, la creación del marco regulador correcto en materia de gestión de los datos, del acceso a ellos y de su reutilización entre empresas, entre administraciones y entre empresas y administraciones. Esto implica crear incentivos para el intercambio de datos y adoptar normas prácticas, justas y claras para el acceso a los datos y el uso de los mismos, que cumplan con los valores y los derechos europeos como la protección de los datos personales, la protección de los consumidores y la legislación en materia de competencia. También supone aumentar la disponibilidad de los datos del sector público abriendo conjuntos de datos de alto valor en toda la UE y permitiendo su reutilización para la innovación basada en ellos.

En segundo lugar, la Comisión pretende apoyar el desarrollo de los sistemas tecnológicos y la siguiente generación de infraestructuras, lo que permitirá a la UE y a todos los actores aprovechar las oportunidades que brinda la economía de los datos. Contribuirá a las inversiones en proyectos europeos de gran impacto sobre espacios de datos europeos e infraestructuras en la nube fiables y eficientes desde el punto de vista energético.

Finalmente, pondrá en marcha medidas sectoriales específicas, para construir espacios europeos de datos, por ejemplo, en relación con la fabricación industrial, el pacto verde, la movilidad o la salud.

La Comisión también trabajará para seguir cerrando la brecha de capacidades digitales entre los europeos, y estudiará la forma de que los ciudadanos tengan un mayor control sobre quién puede acceder a los datos generados por máquinas.

### **Próximas etapas**

Durante el año 2020, la Comisión presentará una norma de servicios digitales y un plan de acción europeo para la democracia, propondrá una revisión del Reglamento eIDAS y reforzará la ciberseguridad mediante la creación de una unidad informática conjunta. Europa también continuará construyendo alianzas con socios internacionales, aprovechando su poder regulatorio, su construcción de capacidades, su diplomacia y su economía para promover el modelo europeo de digitalización.

El Libro Blanco sobre la Inteligencia Artificial se ha abierto a la consulta pública hasta el 19 de mayo de 2020. La Comisión también está recabando observaciones acerca de su estrategia de datos. Teniendo en cuenta las observaciones recibidas, la Comisión tomará nuevas medidas de apoyo al desarrollo de una IA fiable y de la economía de los datos.

Textos de referencia:

White paper On Artificial Intelligence - A European approach to excellence and trust

Communication: A European strategy for data

- **El paquete de invierno pone la sostenibilidad competitiva en el centro del Semestre Europeo**

La Comisión ha publicado un paquete de informes por país en los que se analizan los principales retos socioeconómicos de cada Estado miembro. El análisis contenido en los informes por país refleja la Estrategia anual de crecimiento sostenible, presentada en diciembre de 2019, que hace hincapié en la sostenibilidad competitiva con el objetivo de construir una economía que esté al servicio de las personas y del planeta. También se evalúa, para cada Estado miembro, la aplicación del pilar europeo de derechos sociales y su rendimiento en el cuadro de indicadores sociales que lo acompaña. Los informes por país se centran en cuatro dimensiones: sostenibilidad medioambiental, aumento de la productividad, equidad y estabilidad macroeconómica.

Por primera vez, los informes también evalúan los avances de los Estados miembros en el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas y destacan las políticas macroeconómicas y de empleo que pueden ayudar a alcanzarlos. También analizan los retos y oportunidades para cada país derivados de la transición climática y energética. En la misma línea, señalan las prioridades para el apoyo del Fondo de Transición Justa.

### **Principales conclusiones de los informes por país**

El objetivo del Pacto Verde Europeo consiste en que Europa sea el primer continente en alcanzar la neutralidad climática a más tardar en 2050. Los informes contienen un análisis

separado de las cuestiones relacionadas con la sostenibilidad medioambiental. El análisis contenido en los informes sobre las reformas y las principales necesidades de inversión, en ámbitos como la energía, el transporte y los edificios, puede servir de referencia para las medidas estratégicas de los Estados miembros en relación con esta prioridad.

Los informes ponen de relieve que los niveles de desempleo siguen mostrando una variación considerable entre Estados miembros, mientras que la pobreza y la exclusión social siguen disminuyendo gracias a las buenas condiciones del mercado de trabajo. Dicho esto, será fundamental hacer efectiva la aplicación del pilar europeo de derechos sociales para garantizar que las transiciones digital y climática sean equitativas y socialmente justas.

El aumento de la productividad sigue siendo un reto, y aún más en vista del cambio demográfico. Una inversión insuficiente, el envejecimiento de la población activa y el déficit o la inadecuación de las capacidades están limitando el potencial de crecimiento.

### **Avances en las reformas**

Según los informes, la aplicación de las recomendaciones adoptadas en 2019 ha sido sólida en los ámbitos de los servicios financieros y las políticas activas del mercado de trabajo. La ejecución de las reformas ha seguido siendo baja en ámbitos como la competencia en los servicios y la sostenibilidad a largo plazo de las finanzas públicas.

En general, los Estados miembros han registrado por lo menos algunos avances en la aplicación de aproximadamente dos terceras partes de las recomendaciones que se han formulado desde la introducción del Semestre Europeo en 2011.

### **Corregir los desequilibrios macroeconómicos**

El procedimiento de desequilibrio macroeconómico tiene por objeto detectar, prevenir y abordar la aparición de desequilibrios macroeconómicos potencialmente nocivos que puedan perjudicar a la estabilidad económica de un Estado miembro concreto, de la zona del euro o de la UE en su conjunto.

Los resultados de estos exámenes exhaustivos, que figuran en los informes por país correspondientes a los Estados miembros afectados, han llegado a las siguientes conclusiones:

- Grecia, Italia y Chipre siguen experimentando desequilibrios excesivos;
- Alemania, Irlanda, España, Países Bajos, Francia, Croacia, Portugal, Rumanía y Suecia siguen experimentando desequilibrios;
- Bulgaria ya no está experimentando desequilibrios.

### **Próximas etapas**

Está previsto que el Consejo debata los informes por país y las conclusiones de los exámenes exhaustivos. La Comisión debatirá el resumen de las conclusiones de los informes por país con el Parlamento Europeo. A lo largo de los próximos meses, la Comisión trabajará con los Estados miembros para recabar la opinión de los parlamentos nacionales, los gobiernos, los interlocutores sociales y otras partes interesadas acerca del análisis y las conclusiones de los informes por país.

Se prevé que los Estados miembros presenten sus programas nacionales de reforma en abril, en los que precisarán las prioridades de reforma estructural y sus programas de estabilidad (en el caso de los países de la zona del euro) o de convergencia (en el caso de los demás países), y en los que establecerán sus estrategias presupuestarias plurianuales. En la primavera de 2020, la Comisión presentará sus propuestas para una nueva serie de recomendaciones específicas por país.

[Texto de la Comunicación](#)

## 2. MERCADO INTERIOR

- **IVA: el Consejo adopta normas simplificadas para las pequeñas empresas**

El Consejo acaba de adoptar unas normas del IVA simplificadas aplicables a las pequeñas empresas.

La finalidad de las nuevas medidas es reducir la carga administrativa y los costes de conformidad para las pequeñas empresas y crear un marco fiscal que ayude a estas a crecer y comerciar a través de las fronteras de un modo más eficiente.

Las empresas tienen obligaciones administrativas respecto del IVA y actúan como recaudadoras del impuesto, lo cual les impone unos costes de conformidad que son proporcionalmente superiores para las pequeñas empresas que para las de mayor tamaño. En el sistema del IVA vigente, únicamente las empresas nacionales pueden acogerse a la franquicia del IVA para las pequeñas empresas. La reforma acordada permitirá aplicar una franquicia del IVA similar a las pequeñas empresas establecidas en otros Estados miembros.

Las normas actualizadas mejorarán también la configuración de la franquicia, contribuyendo así a reducir los costes de conformidad de la normativa del IVA. La reforma brindará también la oportunidad de fomentar el cumplimiento voluntario, y contribuirá por tanto a reducir las pérdidas de ingresos debidas al incumplimiento y al fraude en materia de IVA.

El texto prevé que las pequeñas empresas podrán acogerse a normas simplificadas de cumplimiento del IVA cuando su volumen de negocios anual sea inferior al umbral establecido por el Estado miembro interesado, que no puede exceder de 85 000 euros. En ciertas condiciones, las pequeñas empresas de otros Estados miembros que no superen ese umbral podrán acogerse también al régimen simplificado, siempre que su volumen de negocios anual total en el conjunto de la UE no exceda de 100 000 euros.

Las nuevas normas se aplicarán a partir del 1 de enero de 2025. [Texto de la Directiva.](#)

### 3. **COMERCIO**

- **Nuevo paquete de medidas de transparencia**

El comisario europeo de Comercio, Phil Hogan, ha anunciado su intención de intensificar los compromisos de la Comisión Europea en materia de transparencia, entre otras cosas, informando sistemáticamente sobre el trabajo de todos los comités creados en virtud de acuerdos comerciales de la UE.

El nuevo paquete de medidas de transparencia incluye también la publicación de:

- la decisión de la Comisión por la que se autoriza a los Estados miembros a llevar a cabo negociaciones de inversión bilaterales,
- las actas resumidas con información sensible no comercial de reuniones del Comité de Instrumentos de Defensa Comercial y
- las recomendaciones de la Comisión sobre directrices de negociación, no solo para acuerdos comerciales preferenciales, que ya se publican, sino también para los no preferenciales. El comisario Hogan también ha confirmado que la iniciativa de la Comisión de publicar documentos divulgados en virtud del Reglamento sobre el acceso a los documentos se aplicará igualmente a documentos relacionados con el comercio.

Los compromisos incluidos en el paquete de medidas de transparencia entrarán en vigor inmediatamente.

#### 4. MEDIOAMBIENTE

- **La Comisión insta a España a que proteja a su población contra la contaminación de las aguas**

La Comisión Europea insta a España, a través de un dictamen motivado, a que cumpla los requisitos de la Directiva 91/271/CEE, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Los Estados miembros de la UE deben establecer un tratamiento secundario de todos los vertidos procedentes de aglomeraciones urbanas de más de 2.000 equivalentes habitante, y un tratamiento más avanzado para las aglomeraciones urbanas de más de 10.000 equivalentes habitante en zonas sensibles designadas. El tratamiento secundario complementa la eliminación de materia sólida procedente de aguas residuales urbanas (el denominado tratamiento primario) con la descomposición de las sustancias orgánicas mediante bacterias. A veces se requiere un tratamiento adicional (terciario) para proteger los medios acuáticos sensibles.

Las investigaciones de la Comisión Europea revelaron un incumplimiento generalizado de las obligaciones de la Directiva 91/271/CEE principalmente en grandes aglomeraciones españolas y, en diciembre de 2016, se envió una carta de emplazamiento. Una evaluación técnica de las respuestas de España muestra que siguen incumpléndose a gran escala las obligaciones de la Directiva, teniendo en cuenta que 133 aglomeraciones vierten en zonas normales o en zonas sensibles. A pesar de algunos avances, no se prevé que España cumpla plenamente sus obligaciones en un futuro próximo. Por tanto, la Comisión Europea ha decidido enviarle un dictamen motivado y le pide que acelere el cumplimiento. España dispone de dos meses para responder. Si no actúa en los próximos dos meses, la CE podría remitir el asunto al TJU.

# ACADEMIA MATENSE DEL NOTARIADO

(desde 1858)

- ANALES -



TOMO LIX  
CURSO 2018/2019



COLEGIO NOTARIAL DE MADRID



# ÍNDICE

## CONFERENCIAS

«Venta extrajudicial de finca hipotecada y dación en pago: Una propuesta de reforma legislativa». Guillermo CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA .....	13
«Balance y posible desarrollo de la jurisdicción voluntaria notarial». Salvador TORRES RUIZ .....	67
«La pretendida inscripción <i>constitutiva</i> de la hipoteca según la jurisprudencia del Tribunal Supremo». Valerio PÉREZ DE MADRID CARRERAS .....	107
«La empresa familiar en el Derecho español: necesidad de una regulación jurídica». Francisco Javier OLMEDO CASTAÑEDA .....	149
«El Notario ante el nuevo Registro Civil: una función en beneficio del ciudadano». Fernando José RIVERO SÁNCHEZ-COVISA .....	195
«Impacto de la nueva propuesta de directiva sobre las modificaciones estructurales de las sociedades de capital». Amanda COHEN BENCHETRIT .....	341
«La sucesión <i>mortis causa</i> en el patrimonio digital». Sergio CÁMARA LAPUENTE .....	375
«Mala fe y eficacia frente a tercero de los derechos de crédito». Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO .....	433
«La protección de las personas con discapacidad en la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo». María Ángeles PARRA LUCÁN .....	471
«La Constitución Española en el contexto de la Unión Europea». Ricardo ALONSO GARCÍA .....	495
«La Edad Media hacia el Notariado latino». José Antonio LINAGE CONDE .....	523
«Distribución de competencias en materia de gestión entre los órganos de las sociedades de capital». Andrés RECALDE CASTELLS .....	623

«La digitalización del derecho de sociedades: de la SUP al Company Law Package». Mónica FUENTES NAHARRO .....	675
«Los derechos de las personas con discapacidad: últimas tendencias». José Miguel DE LA ROSA CORTINA .....	707

ANUARIO DE

# DERECHO CONCURSAL

**El pago de los créditos contra la masa ante la calificación de culpabilidad del concurso,** *M<sup>a</sup> José Castellano*

**La protección de los créditos derivados de la financiación nueva (fresh money) en las reestructuraciones preconcursales,** *Alberto Vaquerizo*

**La problemática competencial del juez del concurso,** *Lucía Moreno*

PRESIDENTE  
**ÁNGEL ROJO**

DIRECTORES  
**ANA BELÉN CAMPUZANO**  
**IGNACIO SANCHO**

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

**NÚM. 48**

SEPTIEMBRE-DICIEMBRE 2019

AEDIN

**Registadores**  
DE ESPAÑA



CIVITAS



THOMSON REUTERS



# SUMARIO

## ESTUDIOS

- El pago de los créditos contra la masa ante la calificación de culpabilidad del concurso ..... 7  
*María José Castellano*
- La protección de los créditos derivados de la financiación nueva (fresh money) en las reestructuraciones preconcursales ..... 41  
*Alberto Vaquerizo*
- La problemática competencial del juez del concurso ..... 87  
*Lucía Moreno*

## PROBLEMAS Y CUESTIONES

- Los protocolos concursales en las operaciones de reestructuración de grupos de sociedades en crisis ..... 133  
*Daniele Vattermoli*
- Los presupuestos legales para la no formación de la sección de calificación del concurso en caso de aprobación judicial del convenio ..... 147  
*Pedro Jesús Baena*
- Algunas cuestiones en torno al incumplimiento del acuerdo de refinanciación con capitalización de deuda ..... 169  
*María Luisa Sánchez Paredes*
- La calificación como créditos contra la masa de las obligaciones contraídas durante el concurso ..... 195  
*Eliseo Sierra*
- La acción de repetición entre los condenados en la sentencia de calificación ..... 215  
*Nuria Fachal*

## HISTORIA

- La acción pauliana en el derecho medieval español ..... 261  
*Alejandro Valencia Virosta*

## ECONOMÍA

- Los factores explicativos del resultado del procedimiento concursal: evidencia empírica para España ..... 297  
*Antonio Fuentes Bujalance, Manuel A. Fernández Gámez, José R. Sánchez Serrano*

## LEGISLACIÓN

### ► CRÓNICA

Crónica de Legislación Española .....	323
<i>Ana Belén Campuzano</i>	

## JURISPRUDENCIA

### ► COMENTARIOS

Existencia de un grupo de sociedades, garantías intragrupo y acción rescisoria concursal. Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 23 de enero de 2019 (RJ 2019, 136) .....	339
<i>Pablo Gargudo</i>	

La no apertura de la sección de calificación en el concurso tras convenio concursal poco gravoso. Análisis de las consecuencias de la Sentencia del Tribunal Supremo (1ª) de 31 de enero de 2019 (RJ 2019, 227) .....	355
<i>Daniel Rodríguez Ruiz de Villa</i>	

El laberinto del Minotauro (concursal) o un repaso crítico, en perspectiva laboral, de los efectos suspensivos del concurso de acreedores sobre la ejecución laboral ya iniciada. Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 4ª) de 18 de diciembre de 2018 (RJ 2018, 6058) .....	375
<i>Borja de la Macorra, Pablo de la Morena</i>	

La poda en el concurso de acreedores de los intereses moratorios de los créditos con garantía real. Comentario de las Sentencias del Tribunal Supremo (1ª) de 20 de febrero (RJ 2019, 604) y de 11 de abril de 2019 (RJ 2019, 1363) .....	399
<i>Jesús Riesco</i>	

La tercería de mejor derecho como instrumento para hacer valer la preferencia de créditos «concursales» en las ejecuciones separadas. Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª) de 13 de febrero de 2019 (RJ 2019, 468) .....	419
<i>Lucía Moreno</i>	

### ► RESEÑA DE RESOLUCIONES JUDICIALES EN MATERIA CONCURSAL

Tribunal de Justicia de la Unión Europea .....	449
Tribunal Supremo .....	455
Juzgados de lo Mercantil .....	533
<i>María Luisa Sánchez Paredes, Marta Flores Segura</i>	

## OPINIÓN LEGAL

Sobre el concepto de déficit en el artículo 172 bis de la Ley Concursal .....	547
<i>Ángel Rojo</i>	

## CRÓNICA

Los créditos contra la masa. XI Congreso Español de Derecho de la Insolvencia ...	559
<i>Cecilio Molina Hernández</i>	

NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES .....	571
--	-----

*Thomson Reuters ProView. Guía de uso*



# CUADERNOS CIVITAS DE JURISPRUDENCIA CIVIL

*Rebus sic stantibus* para modificar un usufructo vital

Daños producidos en viaje combinado

Legitimación para impugnar acuerdos comunitarios

Subordinación en crédito intragrupo • recobro concursal de subvención nula • resolución de arrendamiento en concurso • acceso diferido a la propiedad • daños en viajes combinados • cláusula penal • defectos constructivos • intereses legales en caso de incumplimiento • cuestionario de salud en seguro de vida • obligación de alimentos • *compensatio lucri cum danno* • legitimación para impugnar acuerdos comunitarios • aval a primer requerimiento • *rebus sic stantibus* • Intimidad y audiencia a menor

DIRECTOR

**RODRIGO BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO**

SECRETARIO

**ÁNGEL CARRASCO PERERA**

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

**NÚM. 111**

SEPTIEMBRE-DICIEMBRE 2019



CIVITAS



THOMSON REUTERS

## SUMARIO

### SENTENCIAS, RESOLUCIONES, COMENTARIOS

- 2901.** COMENTARIO A LAS STS, DE 31 DE OCTUBRE Y DE 24 DE OCTUBRE DE 2018 (RJ 201, 4729) Y (RJ 2018, 5117). *A vueltas con el concepto concursal de grupo y la automática subordinación de créditos ex art. 93.2.3º LC.* Por Patricia Márquez Lobillo ..... 9
- 2902.** COMENTARIO STS DE 20 NOVIEMBRE DE 2018, (RJ 2018, 5377). *Calificación de créditos. Créditos contra la masa que resulten de obligaciones nacidas de la ley o de responsabilidad extracontractual del concursado con posterioridad a la declaración del concurso y hasta su conclusión. Hecho originario del derecho de reintegro de las Administraciones Públicas por subvenciones nula.* Por Ignacio Moralejo Menéndez ..... 41
- 2903.** COMENTARIO STS DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018 (RJ 2018, 5178). *Resolución de contrato de arrendamiento sujeto a prórroga forzosa, en interés del concurso.* Por María Teresa Carrancho Herrero ..... 65
- 2904.** COMENTARIO STS DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (RJ 2018, 5395). *Comunidad postganancial sobre bien adquirido en régimen de acceso diferido a la propiedad y tercero hipotecario.* Por Helena Díez García ..... 83
- 2905.** COMENTARIO A STS DE 4 DE DICIEMBRE DE 2018 (RJ 2018, 5405). *Viaje combinado. Daños y perjuicios causados en accidente de autobús en el que viajaban los demandantes: responsabilidad de la empresa franquiciadora.* Por Pascual Martínez Espín ..... 119
- 2906.** COMENTARIO A LA STS DE 11 DE DICIEMBRE DE 2018 (RJ 2018, 5435). *Dos reglas sobre interpretación de la cláusula penal.* Por Natalia Álvarez Lata ..... 139

<b>2907.</b> COMENTARIO A STS DE 18 DE DICIEMBRE DE 2018 (RJ 2018, 5640). <i>Responsabilidad por defectos constructivos. Compatibilidad entre las acciones legales y las acciones que dimanar de la relación contractual. Plazo de prescripción.</i> Por Andrés Domínguez Luelmo .....	153
<b>2908.</b> COMENTARIO A LA STS DE 31 DE ENERO DE 2019 (RJ 2019, 387). <i>Intereses legales debidos por la entidad bancaria en caso de incumplimiento del deber de información en contratos de adquisición de obligaciones subordinadas o participaciones preferentes.</i> Por Susana Quicios Molina .....	173
<b>2909.</b> COMENTARIO STS DE 7 DE FEBRERO DE 2019 (RJ 2019, 320). <i>La aptitud y relevancias de las preguntas del cuestionario de salud y la valoración del deber de declaración del riesgo en un seguro de vida vinculado a un préstamo hipotecario.</i> Por Pilar Domínguez Martínez .....	189
<b>2910.</b> COMENTARIO STS, DE 13 DE FEBRERO DE 2019 (RJ 2019, 372). <i>Obligación de alimentos y acuerdo extrajudicial de pagos.</i> Por Andrés M. Cossials Ubach .....	221
<b>2911.</b> COMENTARIO A STS DE 6 DE MARZO DE 2019 (RJ 2019, 1136). <i>Inversión financiera que ocasiona perjuicios por asesoramiento defectuoso y computación de los rendimientos percibidos: aplicación de la regla de la compensatio lucri cum danno.</i> Por María Medina Alcoz .....	241
<b>2912.</b> COMENTARIO A LA STS DE 6 DE MARZO DE 2019 (RJ 2019, 739). <i>Legitimación y perjuicio del impugnante en propiedad horizontal.</i> Por Rafael Verdera Server ...	253
<b>2913.</b> COMENTARIO A LA STS DE 5 DE ABRIL 2019 (RJ 2019, 1281). <i>Accesoriedad de aval a primer requerimiento vinculado al contrato subyacente.</i> Por José Manuel Busto Lago .....	287
<b>2914.</b> COMENTARIO A STS DE 5 DE ABRIL DE 2019 (RJ 2019, 1360). <i>Inaplicación de la cláusula rebus sic stantibus a los efectos de modificar o extinguir el acuerdo de conmutación del usufructo vital.</i> Por María de los Angeles Fernández Egea ...	309
<b>2915.</b> COMENTARIO A LA STC DE 9 DE MAYO DE 2019 (RTC 64, 2019). <i>Derecho a la intimidad y audiencia de los menores en los expedientes de jurisdicción voluntaria.</i> Por Rodrigo Bercovitz-Rodríguez Cano .....	335
BIBLIOGRAFÍA .....	351
ÍNDICE ANALÍTICO .....	357
NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES .....	363



ESPAÑA



NERIL PRIDUS FIDE  
NOTARIO

# Cuadernos de Derecho y Comercio **71**

**Consejo General  
del Notariado**

**Junio  
2019**

## SUMARIO

### ESTUDIOS DOCTRINALES

- El relieve del derecho de sociedades para la ordenación jurídica de las empresas de economía social / The importance of company law to the legal ordination of social economy companies, *por José Miguel Embid Irujo* ..... 15
- La esperada reforma del artículo 348 Bis de la Ley de Sociedades de Capital / The expected amendent of article 348 BIS of the spanish corporations law, *por M<sup>a</sup> Mercedes Curto Polo* ..... 49
- Seguridad jurídica y sostenibilidad / Legal security and sustainability, *por Ignacio Navas Olóriz* ..... 99
- Representación voluntaria y relación jurídica subyacente: postura reciente del Tribunal Supremo y de la DGRN / Voluntary representation and underlying legal relationship: recent position of Supreme Court and DGRN, *por Eduardo Hijas* ..... 115

### PRÁCTICA JURÍDICA

- Guía notarial para la aplicación de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario / Notarial guide about the real estate credit contract law, *por Ricardo Cabanas Trejo, Cristina Marqués Mosquera y Amanay Rivas Ruiz* ..... 163

## SUMARIO

Guía práctica del acta de acuerdo extrajudicial de pagos de deudor persona no empresaria o profesional / Practical guide to the extra-judicial decision payment agreement of persons not business or professional, <i>por Blanca de la Cámara Entrena y Lucía Gil López de Sagredo</i> .....	231
--	-----

## FISCALIDAD DE LA EMPRESA

Aportaciones sin aumento de capital. Una fisura en el sistema de las sociedades de capital / Contribution of assets without an increase in share capital. A breach in the system of capital companies, <i>por Juan E. Ballester Colomer y Leticia Ballester Azpitarte</i> .....	243
---	-----

## ESTUDIOS JURISPRUDENCIALES

### *Derecho contractual*

El TJUE y el vencimiento anticipado por impago en préstamos hipotecarios con consumidores: a vueltas con la inseguridad jurídica. / The Court of Justice of the European Union and early maturity due to non-payment in mortgage loans with consumers: legal uncertainty goes on, <i>por Cristina Marqués Mosquera</i> .....	271
--	-----

### *Derecho societario*

Comentarios a la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de octubre de 2018 sobre la asistencia financiera prohibida / Commentary on the judgment of the Supreme Court of October 1, 2018 on prohibited financial assistance, <i>por Jesús Leonart Castro</i> .....	283
---	-----

La convocatoria de la junta general de las sociedades de capital / The call for the general meeting of capital companies, <i>por Santiago Pérez Ramos</i> .....	295
---	-----

### *Derecho concursal*

Créditos contra la masa en el concurso consecutivo (art. 242.2 LC), con especial referencia a la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 2019 / Claims against the estate in the consecutive arrangement (article 242.2 LC), with special reference to the Supreme Court judgment of February 13, 2019, <i>por Amanay Rivas Ruiz</i> .....	301
---	-----

## RECENSIONES

- Álvaro Sendra Albiñana: El beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho / The benefit of exemption from unsatisfied liabilities, *por Rafael Bellido Salvador* ..... 325
- Irati Basoredo-Otzerinjauregi: La asignación del riesgo de la contraprestación en la compraventa internacional por tipo de mercancía y modelo de contrato / The allocation of risk of contribution in international sale by type of merchandise and model of contract, *por José María Montero Giménez* ..... 331

# Derecho Privado y Constitución



CENTRO DE ESTUDIOS POLÍTICOS Y CONSTITUCIONALES  
CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO

## **VICENZO BARBA**

Testamento y actos de última voluntad  
en el derecho italiano

## **SOFÍA DE SALAS MURILLO**

Reconsideración de la prohibición de suceder:  
el caso del tutor o curador

## **CARMEN PÉREZ DE ONTIVEROS**

La competencia exclusiva del Estado sobre  
ordenación de los registros e instrumentos públicos.  
Algunas reflexiones tras la STC 7/2019, de 17 de  
enero, sobre el registro electrónico de voluntades  
digitales de Cataluña

## **MARGARITA CASTILLA BAREA**

La protección del tercero hipotecario ante la cesión  
por un solo cónyuge de un bien de la comunidad  
posganancial y hereditaria a cambio de alimentos

## **NURIA MARTÍNEZ MARTÍNEZ**

Reflexiones en torno a la protección *post mortem*  
de los datos personales y la gestión de la transmisión  
*mortis causa* del patrimonio digital tras la aprobación  
de la LOPDGDD

# 35

Madrid  
julio/diciembre  
2019

# SUMARIO

Año 27. Núm. 35, julio/diciembre 2019

## ESTUDIOS

**VICENZO BARBA**

Testamento y actos de última voluntad en el derecho italiano . . . . . II-55

**SOFÍA DE SALAS MURILLO**

Reconsideración de la prohibición de suceder: el caso del tutor o curador . . . . . 57-85

**CARMEN PÉREZ DE ONTIVEROS**

La competencia exclusiva del Estado sobre ordenación de los registros e instrumentos públicos. Algunas reflexiones tras la STC 7/2019, de 17 de enero, sobre el registro electrónico de voluntades digitales de Cataluña . . . . . 87-123

**MARGARITA CASTILLA BAREA**

La protección del tercero hipotecario ante la cesión por un solo cónyuge de un bien de la comunidad posganancial y hereditaria a cambio de alimentos . . . . . 125-167

**NURIA MARTÍNEZ MARTÍNEZ**

Reflexiones en torno a la protección *post mortem* de los datos personales y la gestión de la transmisión *mortis causa* del patrimonio digital tras la aprobación de la LOPDGDD . . . . . 169-212

REVISTA ARANZADI DE

# Derecho Patrimonial

NÚM. 50 · SEPTIEMBRE-DICIEMBRE 2019

DIRECTORES

ÁNGEL LÓPEZ Y LÓPEZ  
FRANCISCO VICENT CHULIÁ

JOSÉ M<sup>a</sup> MIQUEL GONZÁLEZ  
FRANCISCO CAPILLA RONCERO

**La obligación de evaluar la solvencia del prestatario en la Ley 5/2019, de contratos de crédito inmobiliario, Manuel Jesús Marín López**

**Laudos arbitrales extranjeros en España. El Tribunal Supremo y el Convenio de Nueva York de 10 de junio de 1958, M<sup>a</sup> José Castellanos Ruiz**

La actuación de los medios propios de la Administración como operadores privados desde la perspectiva del Derecho de la competencia, *Nieves López Santana*

El beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho. Especial referencia a los créditos públicos, *Rocío Diéguez Oliva*

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



THOMSON REUTERS

**ARANZADI**

## SUMARIO

Abreviaturas .....	9
Abreviaturas de comentarios de jurisprudencia .....	19

### DOCTRINA

#### ARTÍCULOS

La obligación de evaluar la solvencia del prestatario en la ley 5/2019, de contratos de crédito inmobiliario .....	29
--	----

*Manuel Jesús Marín López*

Laudos arbitrales extranjeros en España. El Tribunal Supremo y el Convenio de Nueva York de 10 de junio de 1958 .....	65
---	----

*M<sup>o</sup> José Castellanos Ruiz*

La actuación de los medios propios de la Administración como operadores privados desde la perspectiva del Derecho de la competencia .....	105
---	-----

*Nieves López Santana*

#### VARIA

El beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho. Especial referencia a los créditos públicos .....	143
--	-----

*Rocío Dieguez Oliva*

La elección implícita de ley en el Reglamento europeo de sucesiones ....	167
--	-----

*Esperanza Castellanos Ruiz*



Hipoteca sobre finca con edificio no inscrito: Una revisión -crítica- de nuestra jurisprudencia .....	191
<i>Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla y Manuel García Mayo</i>	
Naturaleza y efectos jurídicos del derecho de uso de la vivienda familiar en España .....	213
<i>Pedro Chaparro Matamoros</i>	
La reestructuración de sociedades de capital en crisis .....	241
<i>Silvia Valdés Pons</i>	
Los derechos de propiedad intelectual de los estudiantes universitarios .....	255
<i>José Miguel Corberá Martínez</i>	

## JURISPRUDENCIA

### COMENTARIOS Y RESEÑAS

#### I. DERECHO DE LA CONTRATACIÓN

Reseñas.....	285
--------------	-----

#### II. DERECHOS DE DAÑOS

##### COMENTARIOS

La cuantificación del daño como aporía infinita en supuestos de responsabilidad. Comentario a la STS 17 de mayo 2019 (RJ 2019, 269) ....	307
--	-----

*Eugenio Pizarro Moreno*

#### III. PROPIEDAD Y DERECHOS REALES

##### COMENTARIOS

La prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y la denominada usucapión "secundum tabulas". Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo 413/2019, de 10 julio .....	325
---	-----

*Agustín Andrades Navarro*

El retraso desleal en el ejercicio de la acción. Comentario a la Sentencia del TS de 24 abril 2019 (RJ 2019,1316) .....	347
---	-----

*María Marañón Astolfi*

Reseñas ..... 357

**IV. PATRIMONIO FAMILIAR**

**COMENTARIOS**

El interés del menor frente a la pretendida patrimonialización del derecho de uso de la vivienda familiar. Comentario a la STS 284/2019 de 23 de mayo [RJ 2019, 2131] ..... 367

*Manuel García Mayo*

Reseñas ..... 379

**V. SUCESIONES**

**COMENTARIOS**

Las sociedades de capital y algunas disfunciones que generan en el Derecho de sucesiones y la tutela: problemas procesales, legado de acciones, cautela "socini" y adquisición del legado "iure transmissionis". Comentario a las SSTS 4 de junio de 2019 (RJ 2019, 2186), 19 de julio de 2018 (RJ 2018, 2950) y 3 de septiembre de 2014 (RJ 2014, 4795) y SSAP Madrid 9 de junio de 2011 (AC 2011, 1444), 20 de abril de 2012 (JUR 2012, 272679), 24 de septiembre de 2012 (JUR 2012, 358275), 24 de abril de 2014 (JUR 2014, 158038), 3 de noviembre de 2014 (JUR 2015, 19819]) y 10 de julio de 2015 (JUR 2015, 203275) ..... 389

*Tomás Rubio Garrido*

Reseñas ..... 411

**VI. CONTRATACIÓN MERCANTIL**

Reseñas ..... 417

**VII. DERECHO DE SOCIEDADES**

**COMENTARIOS**

Validez de convocatoria de Junta General realizada por Consejo de Administración incompleto pero mayoritario, y posible infracción del derecho de información del socio. Comentario a la STS núm. 24/2019, de 16 de enero de 2019 (RJ 2019, 149) ..... 435

*Rufino Benítez García*

Reseñas .....	451
<b>VIII. DERECHO DE SEGUROS</b>	
Reseñas .....	465
<b>IX. DERECHO CONCURSAL</b>	
Reseñas .....	477
<b>RECENSIONES</b>	
Las cláusulas abusivas en préstamos hipotecarios celebrados con consumidores a la luz del derecho y la jurisprudencia comunitaria y española. Editorial Reus (Colección Claves de la Jurisprudencia). Madrid, 2018. 414 págs .....	509
<i>Begoña González Acebes</i>	
John Cartwright, Introducción al Derecho inglés de los contratos, Thomson Reuters Aranzadi, 2019 .....	517
<i>Francisco Oliva Blázquez</i>	
<b>ANEXO BIBLIOGRÁFICO .....</b>	<b>527</b>
<b>Normas de publicación. Instrucciones para los autores .....</b>	<b>533</b>

REVISTA ARANZADI DE DERECHO Y

# Nuevas Tecnologías

NÚM. 51 · SEPTIEMBRE-DICIEMBRE 2019

PRESIDENCIA

**M<sup>a</sup> EMILIA ADÁN GARCÍA**  
**FCO. JAVIER ORDUÑA MORENO**

DIRECCIÓN

**JAVIER PLAZA PENADÉS**  
**JOSÉ MARÍA DE PABLOS O'MULLONY**  
**EDUARDO VÁZQUEZ DE CASTRO**

**El consentimiento para la instalación de cookies después de la STJUE de 1 de octubre de 2019, Javier Plaza Penadés**

**Custodia monoparental, atribución del uso de la vivienda familiar y entorno del menor ¿una reformulación del interés superior del menor en la sociedad tecnológica?, Pedro Chaparro-Matamoros**

**Las prácticas agresivas en el sector de las telecomunicaciones a la luz de la reciente jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Elisabet González Pons**

**Sobre la difusión no consentida de las prácticas de sexting y la Circular 3/2017 de la FGE (artículo 197.7 del Código penal), Cristian Sánchez Benítez**

**Blockchain y smart contracts entre la normativa europea y el código civil español, Michele Ciaccaglia**

**La obsolescencia programada y el derecho de la competencia: ¿una conducta anticompetitiva perseguible por la autoridad de competencia?, Amaya Angulo Garzaro**

La determinación de la naturaleza jurídica del bitcoin a la luz de la reciente sentencia 326/2019 del Tribunal Supremo, *Norberto Miras Marín*

El reglamento general de protección de datos ante el fenómeno del «big data», *María Elena Armada Villaverde e Ignacio Javier López Bustabad*

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



Registradores  
DE ESPAÑA

THOMSON REUTERS

**ARANZADI**



## SUMARIO

Abreviaturas.....	9
-------------------	---

### EDITORIAL

El consentimiento para la instalación de cookies después de la STJUE de 1 de octubre de 2019.....	17
---	----

*Javier Plaza Penadés*

### ESTUDIOS JURÍDICOS

Custodia monoparental, atribución del uso de la vivienda familiar y "entorno" del menor: ¿una reformulación del interés superior del menor en la sociedad tecnológica?.....	25
---	----

Sole custody, attribution of the use of family home and "environment" of the minor: a reformulation of the child's best interest in the technological society?

*Pedro Chaparro Matamoros*

Las prácticas agresivas en el sector de las telecomunicaciones a la luz de la reciente jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.....	47
---	----

Aggressive practices in the telecommunications sector in the light of recent case law of the European Court of Justice

*Elisabet González Pons*

Sobre la difusión no consentida de las prácticas de "sexting" y la Circular 3/2017 de la FGE (artículo 197.7 del Código penal).....	65
---	----

On the non-consensual dissemination of sexting practices and FGE Circular 3/2017 (article 197.7 of the Criminal Code)

*Cristian Sánchez Benítez*

Blockchain y smart contracts entre la normativa europea y el código civil español ..... 107

Blockchain and smart contracts between European regulations and Spanish civil code

*Michele Ciaccaglia*

La obsolescencia programada y el derecho de la competencia: ¿una conducta anticompetitiva perseguible por la autoridad de competencia? ..... 125

Planned obsolescence and competition law: may it be an anticompetitive behavior that should be prosecuted by the competition authority?

*Amaya Angulo Garzaro*

## CUESTIONES

La determinación de la naturaleza jurídica del bitcoin a la luz de la reciente sentencia 326/2019 del Tribunal Supremo ..... 149

The determination of the legal nature of the bitcoin in the light of the recent sentence 326/2019 of the Supreme court

*Norberto Miras Marín*

El reglamento general de protección de datos ante el fenómeno del "big data" ..... 171

The general data protection regulation and "big data"

*María Elena Armada Villaverde*

*Ignacio Javier López Bustabad*

## LEGISLACIÓN

Legislación nacional ..... 213

Legislación comunitaria ..... 241

## JURISPRUDENCIA

Jurisprudencia ..... 245

## BIBLIOGRAFÍA

Bibliografía.....	293
Normas de publicación.....	295
<i>Thomson Reuters ProView. Guía de uso</i>	

REVISTA DE

# Administración Pública



CENTRO DE ESTUDIOS POLÍTICOS Y CONSTITUCIONALES

## ESTUDIOS

**EDORTA COBREROS MENDAZONA**

El sistema de indemnización por prisión provisional indebida en la encrucijada

**EMILIO GUICHOT**

El reconocimiento y desarrollo del derecho al olvido en el Derecho europeo y español

**JAVIER BARCELONA LLOP**

El patrimonio cultural y la expropiación forzosa: las causas de expropiar

**LUIS ARROYO JIMÉNEZ**

Derecho administrativo y Constitución Española

**JORGE GARCÍA-ANDRADE GÓMEZ**

El «sector público» como referente actual del derecho administrativo

# 209

mayo/agosto

# 2019

ESTUDIOS

JURISPRUDENCIA

CRÓNICA  
ADMINISTRATIVA

BIBLIOGRAFÍA

*Revista de Administración Pública*

ISSN-L 0034-7639

Núm. 209, mayo-agosto 2019



# SUMARIO

Núm. 209, mayo/agosto 2019

## ESTUDIOS

**EDORTA COBREROS MENDAZONA**

El sistema de indemnización por prisión provisional indebida en la encrucijada . . . . . 13-44

**EMILIO GUICHOT**

El reconocimiento y desarrollo del derecho al olvido en el Derecho europeo y español . . . . . 45-92

**JAVIER BARCELONA LLOP**

El patrimonio cultural y la expropiación forzosa: las causas de expropiar . . . . . 93-144

**LUIS ARROYO JIMÉNEZ**

Derecho administrativo y Constitución española. . . . . 145-174

**JORGE GARCÍA-ANDRADE GÓMEZ**

El «sector público» como referente actual del derecho administrativo . . . . . 175-208

## JURISPRUDENCIA

COMENTARIOS MONOGRÁFICOS

**JOAQUÍN TORNOS MAS E IVÁN RODRÍGUEZ FLORIDO**

El recurso de casación por infracción de normativa autonómica: entre un reconocimietno dispar y una controvertida constitucionalidad . . . . . 211-245

**TOMÁS-RAMÓN FERNÁNDEZ**

El derecho a una buena administración en la Sentencia del TJUE de 16 de enero de 2019 . . . . . 247-257

NOTAS DE JURISPRUDENCIA CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO (T. FONT I LLOVET, A. PEÑALVER I CABRÉ, F. RODRÍGUEZ PONTÓN Y J. TORNOS MAS) . . . . . 259-278

NOTAS DE JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS (O. BOUAZZA ARIÑO) . . . . . 279-305

## CRÓNICA ADMINISTRATIVA ESPAÑOLA Y DE LA UE

**CARLOS PADRÓS REIG**

La exigua tasa de admisión del recurso de amparo constitucional . . . . . 307-347

**CARMEN MARÍA ÁVILA RODRÍGUEZ**

Competencias e instrumentos jurídicos autonómicos para limitar el uso de la fracturación hidráulica . . . . . 349-389

**TERESA NAVARRO CABALLERO**

Gestión compartida de recursos hídricos entre España y Portugal. Veinte años del Convenio de Albufeira . . . . . 391-427

**ABEL ESTOA PÉREZ**

Relectura de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, desde la perspectiva del recurso para la garantía de la unidad de mercado . . . . . 429-457

## BIBLIOGRAFÍA

### RECENSIONES Y NOTICIAS DE LIBROS

**IÑAKI AGIRREAZKUENAGA:** *Política de residuos. Análisis jurídico desde Euskadi*, por Jorge García-Andrade Gómez. . . . . 461-463

**MARÍA ROSARIO ALONSO IBÁÑEZ:** *Los caminos de Santiago en Asturias. Miradas cruzadas sobre su tratamiento jurídico y gestión patrimonial*, por Alba Nogueira López. . . . . 464-466

**MOISÉS BARRIO ANDRÉS:** *Ciberderecho. Bases estructurales, modelos de regulación e instituciones de gobernanza de Internet*, por Pablo García Mexía. . . . . 466-469

**JOSÉ MIGUEL BELTRÁN CASTELLANOS:** *Instrumentos para la efectividad del régimen de la responsabilidad medioambiental*, por Lucía Casado Casado. . . . . 469-474

**LUCÍA CASADO CASADO:** *La recentralización de competencias en materia de protección del medio ambiente*, por Beltrán Puentes Cociña . . . . . 474-477

**IÑAKI LASAGABASTER HERRARTE:** *El principio de primacía en la Constitución de 1978*, por David San Martín Segura. . . . . 477-479

**XIMENA LAZO VITORIA:** *Compra Pública Verde*, por Carmen de Guerrero Manso . . . . . 480-484

**MARÍA LIDÓN LARA ORTIZ:** *La supervisión Bancaria europea. Régimen jurídico*, por Beatriz Belando Garín . . . . . 484-487

ANTONIO MARTÍNEZ MARÍN: <i>Estudio sistemático del Derecho administrativo. Manual universitario</i> , por Enrique Rivero Ysern. . . . .	487-489
MANUELA MORA RUIZ: <i>El control de la contratación pública local: construcción sistemática: análisis del marco teórico y práctica del sistema de recursos posibles ante la contratación de las entidades locales</i> , por Daniel Terrón Santos . . . . .	489-493
JOSÉ ANTONIO MORENO MOLINA: <i>Hacia una compra pública responsable y sostenible. Novedades principales de la Ley de Contratos del Sector Público 9/2017</i> , por Antonio García Jiménez . . . . .	493-496
ENRIQUE RIVERO YSERN: <i>El Daño en el Derecho Administrativo</i> , por Jaime Francisco Rodríguez Arana Muñoz. . . . .	497-502

# REVISTA DE Derecho Comunitario Europeo



## EDITORIAL

**MANUEL LÓPEZ ESCUDERO**

Primacía del derecho de la Unión Europea y sus límites en la jurisprudencia reciente del TJUE

## ESTUDIOS

**CARLOS ESPALIÚ BERDUD**

Los buques de la operación Sophia en el dique seco: elementos de un revés para la Política Común de Seguridad y Defensa

**MIGUEL A. ACOSTA SÁNCHEZ**

La formación de guardacostas libios: hacia un modelo de sinergia de políticas en la gestión integrada de fronteras marítimas europeas

## NOTAS

**VICTORIA RODRÍGUEZ PRIETO**

La Asociación Oriental en su décimo aniversario: asimetrías en el impacto normativo de la UE en la región

# 64

Año 23

septiembre/diciembre

## 2019

ESTUDIOS



NOTAS



JURISPRUDENCIA



RECENSIONES

# SUMARIO

Año 23. Núm. 64, septiembre/diciembre 2019

## EDITORIAL

**MANUEL LÓPEZ ESCUDERO**

Primacía del derecho de la Unión Europea y sus límites en la jurisprudencia reciente del TJUE. . . . . 787-825

## ESTUDIOS

**CARLOS ESPALIÚ BERDUD**

Los buques de la operación Sophia en el dique seco: elementos de un revés para la Política Común de Seguridad y Defensa . . . 829-858

**MIGUEL A. ACOSTA SÁNCHEZ**

La formación de guardacostas libios: hacia un modelo de sinergia de políticas en la gestión integrada de fronteras marítimas europeas . . . . . 859-895

## NOTAS

**VICTORIA RODRÍGUEZ PRIETO**

La Asociación Oriental en su décimo aniversario: asimetrías en el impacto normativo de la UE. . . . . 899-925

## JURISPRUDENCIA

### TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

**MAGDALENA NOGUEIRA GUASTAVINO**

La STJUE de 14 de mayo de 2019, *CCOO/Deutsche Bank* (C-55/18), relativa a la obligación de llevar un registro de la jornada diaria de trabajo y la aplicación horizontal de obligaciones instrumentales. . . . . 929-961

**VITO RUBINO**

The “indirect” or “conceptual” evocation of a protected designation of origin and its practical and juridical effect after ECJ case *Queso Manchego*. . . . . 963-979

**FERNANDO CASTILLO DE LA TORRE Y PETRA NEMECKOVA**

Crónica de jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, mayo-agosto 2019 . . . . . 981-1041

**TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS**

**SALVADOR CUENCA CURBELO**

Crónica de jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, mayo-agosto 2019 . . . . . 1043-1064

**BIBLIOGRAFÍA**

**RECENSIONES**

JUAN IGNACIO SIGNES DE MESA (dir.), *Derecho procesal europeo*, Iustel, Madrid, 2019, 665 págs., por Marta Sobrido Prieto . . . . 1067-1070

MAR JIMENO BULNES (dir.); RODRIGO MIGUEL BARRIO (coord.), *Espacio Judicial Europeo y Proceso Penal*, Tecnos, Madrid, 2018, 394 págs., por Francisco Cuesta Rico . . . . . 1071-1076

ELENA DEL MAR GARCÍA RICO y MARÍA ISABEL TORRES CAZORLA (dirs.), *Hacia una Identidad Europea en Materia de Seguridad y Defensa. ¿Realidad o Utopía?*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, 395 págs., por Alicia Cebada Romero . . . . . 1077-1080

REVISTA DE

# DERECHO MERCANTIL

**La responsabilidad contractual de los administradores de sociedades de capital por incumplimiento del deber de lealtad,** *José Massaguer*

**Paradojas y problemas de la página web corporativa de las sociedades de capital,** *Josefina Boquera*

**La transparencia de las operaciones vinculadas celebradas por las sociedades cotizadas,** *Aurora Martínez Flórez*

**Las operaciones vinculadas en las sociedades no cotizadas (la limitada eficacia del control preventivo),** *Nuria Latorre*

**El desvío de ruta en el transporte nacional de mercancías por carretera,** *Nieves López Santana*

**Refundición y refundación del Derecho Concursal (breves reflexiones sobre la propuesta de texto refundido de la Ley concursal),** *Alfonso Rodríguez de Quiñones*

**Aspectos procesales de la impugnación de resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado adoptadas en relación con el artículo 353 de la Ley de Sociedades de Capital,** *Diego Abaitua y Jesús Campo Candelas*

PRESIDENCIA  
ÁNGEL ROJO

DIRECCIÓN  
ALBERTO DÍAZ MORENO

SECRETARÍA  
ALBERTO VAQUERIZO

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

**NÚM. 313**

JULIO-SEPTIEMBRE 2019



CIVITAS



THOMSON REUTERS



## SUMARIO

### ESTUDIOS

LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL DE LOS ADMINISTRADORES DE SOCIEDADES DE CAPITAL POR INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE LEALTAD.....	11
---	----

*JOSÉ MASSAGUER*

PARADOJAS Y PROBLEMAS DE LA PÁGINA WEB CORPORATIVA DE LAS SOCIEDADES DE CAPITAL.....	41
--	----

*JOSEFINA BOQUERA*

LA TRANSPARENCIA DE LAS OPERACIONES VINCULADAS CELEBRADAS POR LAS SOCIEDADES COTIZADAS.....	69
---	----

*AURORA MARTÍNEZ FLÓREZ*

LAS OPERACIONES VINCULADAS EN LAS SOCIEDADES NO COTIZADAS (LA LIMITADA EFICACIA DEL CONTROL PREVENTIVO).....	143
--	-----

*NURIA LATORRE*

EL DESVÍO DE RUTA EN EL TRANSPORTE NACIONAL DE MERCANCÍAS POR CARRETERA .....	173
---	-----

*NIEVES LÓPEZ SANTANA*



## VARIA

REFUNDICIÓN Y REFUNDACIÓN DEL DERECHO CONCURSAL (BREVES REFLEXIONES SOBRE LA PROPUESTA DE TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY CONCURSAL).....	213
---	-----

*ALFONSO RODRÍGUEZ DE QUIÑONES*

ASPECTOS PROCESALES DE LA IMPUGNACIÓN DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS Y DEL NOTARIADO ADOPTADAS EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 353 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.....	239
--	-----

*DIEGO ABAITUA*

*JESÚS CAMPO CANDELAS*

## LEGISLACIÓN

LEGISLACIÓN MERCANTIL.....	257
----------------------------	-----

*SYLVIA GIL*

## JURISPRUDENCIA

CRÓNICA DE JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO EN MATERIA MERCANTIL (ENERO-MARZO 2019).....	273
---	-----

*VICENTE CUÑAT, JOSEFINA BOQUERA, FRANCISCO GONZÁLEZ CASTILLA, RAFAEL MARRIMÓN, JOSÉ CORBERÁ, GEMMA I. FAJARDO, MARÍA GÓMEZ SANTOS, NURIA LATORRE, ANA LOIS, ROCÍO MARTÍ LACALLE, JAUME MARTÍ MIRAVALLS, ANDREW O'FLYNN, FELIPE PALAU, CARMEN RODILLA, ISABEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, M<sup>o</sup> JOSÉ VAÑÓ, F. JAVIER VERCHER*

## COMENTARIOS

CLÁUSULAS LIMITATIVAS Y CLÁUSULAS DELIMITADORAS DEL RIESGO, RESPONSABILIDAD ASEGURABLE Y MORA DEL ASEGURADOR EN EL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.....	317
---	-----

*RAFAEL LA CASA*

COSA JUZGADA Y PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN.....	343
---	-----

*SERGIO SÁNCHEZ GIMENO*

*IGNASI GAY QUINZÁ*

LAS COOPERATIVAS DE TRANSPORTE, SOCIOS COLABORADORES Y FALSAS COOPERATIVAS.....	355
<i>GEMMA FAJARDO</i>	

## BIBLIOGRAFÍA

### RECENSIONES

CAMARDI, CARMELITA: "CERTENZA E INCERTEZZA NEL DIRITTO PRIVATO CONTEMPORANEO". NAVARRETTA, EMANUELA: "COSTITUZIONE, EUROPA E DIRITTO PRIVATO (EFFETTIVITÀ E DRITTWIRKUNG RIPENSANDO LA COMPLESSITÀ GIURIDICA)" .....	387
<i>IGNACIO ARROYO</i>	

ÁNGEL MARTÍNEZ GUTIÉRREZ, "DENOMINACIONES DE ORIGEN E INDICACIONES GEOGRÁFICAS EN LA UNIÓN EUROPEA. CINCO LUSTROS DE LUCES Y SOMBRAS" .....	395
<i>ALESSIA BUGGEA</i>	

CARLOS GÓMEZ ASENSIO, "EL DEBER DE LEALTAD EN LAS REDES EMPRESARIALES: LOS INTERPROVEEDORES" .....	401
<i>PEDRO JOSÉ BUESO</i>	

MERCEDES CURTO POLO, "LA PROTECCIÓN DEL SOCIO MINORITARIO (ESPECIAL REFERENCIA A LA PROTECCIÓN FRENTE AL ATESORAMIENTO ABUSIVO DE LOS BENEFICIOS SOCIALES)" .....	407
<i>CARMEN MUÑOZ DELGADO</i>	

NORMAS DE PUBLICACIÓN. INSTRUCCIONES A LOS AUTORES.....	415
<i>Thomson Reuters ProView. Guía de uso</i>	

REVISTA DE

# Estudios Políticos



CENTRO DE ESTUDIOS POLÍTICOS Y CONSTITUCIONALES

**JOSEP BAQUÉS QUESADA**

El discurso de la radicalización en la obra  
de los teóricos de la revolución

**IGNACIO FERNÁNDEZ SARASOLA**

La «Constitución generacional» en el pensamiento  
revolucionario francés

**RAFAEL RAMIS-BARCELÓ**

El concepto de *ciencia política* en el siglo XVI

**JUAN ANDRADE**

El pensamiento socialista en el exilio (1939-1976).  
Un análisis de la producción intelectual en el PSOE  
a la luz de los conflictos políticos y culturales  
del largo ciclo de postguerra

**CARLOS FERNÁNDEZ BARBUDO**

El nuevo concepto de privacidad: la transformación  
estructural de la visibilidad

**JACINT JORDANA Y JUAN CARLOS  
TRIVIÑO-SALAZAR**

European Union Agencies: A global governance  
perspective

**FLAVIA FREIDENBERG Y CRISTHIAN URIBE  
MENDOZA**

Las reformas político-electoral en América Latina  
(2015-2018)

**DAVID MARTÍNEZ Y PATRICIO NAVIA**

Determinantes de la cohesión en la votación  
del legislativo en las coaliciones oficialistas  
y de oposición en la Cámara de Diputados de Chile,  
2006-2014

**SANTIAGO BASABE SERRANO**

The representation of women in the judicial branch:  
Eighteen Latin American High Courts  
in Comparative Perspective

# 185

NUOVA ÈPOCA

julio/septiembre

## 2019

ARTÍCULOS



NOTA



RECENSIONES

*Revista de Estudios Políticos (Nueva Época)*

ISSN-1, 0043-7694

Núm. 185, julio/septiembre 2019

# SUMARIO

Núm. 185, julio/septiembre 2019

## ARTÍCULOS

**JOSEP BAQUÉS QUESADA**

El discurso de la radicalización en la obra de los teóricos de la revolución . . . . . 13-43

**IGNACIO FERNÁNDEZ SARASOLA**

La «Constitución generacional» en el pensamiento revolucionario francés. . . . . 45-74

**RAFAEL RAMIS-BARCELÓ**

El concepto de *ciencia política* en el siglo XVI . . . . . 75-104

**JUAN ANDRADE**

El pensamiento socialista en el exilio (1939-1976). Un análisis de la producción intelectual en el PSOE a la luz de los conflictos políticos y culturales del largo ciclo de postguerra . . . . . 105-137

**CARLOS FERNÁNDEZ BARBUDO**

El nuevo concepto de privacidad: la transformación estructural de la visibilidad . . . . . 139-167

**JACINT JORDANA Y JUAN CARLOS TRIVIÑO-SALAZAR**

European Union Agencies: A global governance perspective . . . 169-189

**FLAVIA FREIDENBERG Y CRISTHIAN URIBE MENDOZA**

Las reformas político-electoral en América Latina (2015-2018) . 191-223

**DAVID MARTÍNEZ Y PATRICIO NAVIA**

Determinantes de la cohesión en la votación del legislativo en las coaliciones oficialistas y de oposición en la Cámara de Diputados de Chile, 2006-2014. . . . . 225-258

**SANTIAGO BASABE SERRANO**

The representation of women in the judicial branch: Eighteen Latin American High Courts in Comparative Perspective . . . . 259-286

## NOTAS DE INVESTIGACIÓN

TERESA MATA LÓPEZ

Terrorismo y política: una revisión de las críticas . . . . . 289-319

## RECENSIONES

DIANA Q. PALARDY: *The Dystopian Imagination in Contemporary Spanish Literature and Film*, por Francisco José Martínez Mesa . 323-332

DOMINIQUE ROUSSEAU: *Radicalizar la democracia. Propuestas para una refundación*, por Alejandra Soto García . . . . . 332-336

JULIÁN SAUQUILLO: *La reforma constitucional. Sujeto y límites del poder constituyente*, por Mariano C. Melero de la Torre . . . . . 336-343

COLABORAN . . . . . 345-349

REVISTA DE

# Estudios Políticos



CENTRO DE ESTUDIOS POLÍTICOS Y CONSTITUCIONALES

**JORGE URDÁNOZ**

El origen del modelo representativo  
de la Constitución de 1978

**PEDRO ABELLÁN ARTACHO**

Rousseau, democracy, and his ideological  
intentions: Conceptual arrangements  
as political devices

**ROBERTO LOSADA MAESTRE**

El error de Damasio. La aplicación del marcador  
somático a las decisiones políticas

**LUIS E. DELGADO DEL RINCÓN**

El Decreto-ley 7/2018, de 27 de julio, sobre el  
acceso universal al Sistema Nacional de Salud:  
ejemplo de una reforma apresurada, imprecisa  
e incompleta

**ENRICO PADOAN**

“Part of the Elite”? Anti-Austerity Populism  
and Trade Unionism in Italy and Spain

**KENNETH BUNKER**

Why do parties cooperate in presidentialism?  
Electoral and government coalition formation  
in Latin America

**MIRKO A. MALDONADO MELÉNDEZ**

La independencia (como atributo) de los  
organismos reguladores sudamericanos:  
especial énfasis en el caso peruano

# 186

NUEVA ÉPOCA

octubre/diciembre

## 2019

ARTÍCULOS



NOTA



RECENSIONES

# SUMARIO

Núm. 186, octubre/diciembre 2019

## ARTÍCULOS

- JORGE URDÁNOZ**  
El origen del modelo representativo de la Constitución de 1978 13-44
- PEDRO ABELLÁN ARTACHO**  
Rousseau, democracy, and his ideological intentions: Conceptual arrangements as political devices. . . . . 45-71
- ROBERTO LOSADA MAESTRE**  
El error de Damasio. La aplicación del marcador somático a las decisiones políticas . . . . . 73-103
- LUIS E. DELGADO DEL RINCÓN**  
El Decreto-ley 7/2018, de 27 de julio, sobre el acceso universal al Sistema Nacional de Salud: ejemplo de una reforma apresurada, imprecisa e incompleta . . . . . 105-136
- ENRICO PADOAN**  
“Part of the Elite”? Anti-Austerity Populism and Trade Unionism in Italy and Spain . . . . . 137-170
- KENNETH BUNKER**  
Why do parties cooperate in presidentialism? Electoral and government coalition formation in Latin America . . . . . 171-199
- MIRKO A. MALDONADO MELÉNDEZ**  
La independencia (como atributo) de los organismos reguladores sudamericanos: especial énfasis en el caso peruano . . . . . 201-238

## NOTA DE INVESTIGACIÓN

**IVAN LLAMAZARES**

Entre la comunidad y la diversidad. Aproximaciones recientes a los dilemas de la organización territorial del poder. . . . . 241-253

## RECENSIONES

RICARDO MIRALLES: *Indalecio Prieto. La nación española y el problema vasco. Textos políticos*, por Javier Tajadura Tejada. . . . . 257-263

JOSÉ LUIS GARCÍA GUERRERO Y MARÍA LUZ MARTÍNEZ ALARCÓN: *Constitucionalizando la globalización*, por Javier Tajadura Tejada 264-269

GUIDO MELIS: *La macchina imperfetta. Immagine e realtà dello stato fascista*, por Miguel Beltrán De Felipe . . . . . 269-276

BENJAMÍN RIVAYA: *Tomemos el anarquismo jurídico en serio. Filosofía anarquista del derecho. Un estudio de la idea*, por Julian Sauquillo. . . . . 276-283

COLABORAN. . . . . 285-287



# TABLE OF CONTENTS

Issue 186, October/December 2019

## ARTICLES

**JORGE URDÁNOZ**

The origin of the representative model of the Constitution of 1978 13-44

**PEDRO ABELLÁN ARTACHO**

Rousseau, democracy, and his ideological intentions: Conceptual arrangements as political devices. . . . . 45-71

**ROBERTO LOSADA MAESTRE**

Damasio's mistake. Somatic marker application to political decision making. . . . . 73-103

**LUIS E. DELGADO DEL RINCÓN**

New progress in the universalization of health care in Spain: With regard to the hasty, imprecise and incomplete reform introduced by Law 7/2018, of July 27 . . . . . 105-136

**ENRICO PADOAN**

"Part of the Elite"? Anti-Austerity Populism and Trade Unionism in Italy and Spain . . . . . 137-170

**KENNETH BUNKER**

Why do parties cooperate in presidentialism? Electoral and government coalition formation in Latin America . . . . . 171-199

**MIRKO A. MALDONADO MELÉNDEZ**

The independence (as attribute) of the South American regulatory organizations: Special emphasis in the Peruvian case . . . . . 201-238

REVISTA ESPAÑOLA DE

# Derecho Constitucional



CENTRO DE ESTUDIOS POLÍTICOS Y CONSTITUCIONALES

**CARLOS GARRIDO LÓPEZ**

El referéndum autonómico en su laberinto

**ENRIQUE BELDA**

Elementos simbólicos de la Constitución española.  
La protección al uso de los símbolos por las  
personas y las instituciones

**MIRYAM RODRÍGUEZ-IZQUIERDO SERRANO**

Las empresas tecnológicas en Internet  
como agentes de seguridad interpuestos

**CARLOS FERNÁNDEZ ESQUER**

Los sistemas electorales de los *Länder* alemanes  
y sus reformas: panorámica general y tendencias  
de reforma

# 117

Año 39

septiembre/diciembre

## 2019

ESTUDIOS

■  
NOTAS

■  
JURISPRUDENCIA

■  
CRÍTICA DE LIBROS

*Revista Española  
de Derecho Constitucional*  
ISSN-L 0211-5743

Núm. 117, septiembre/diciembre 2019

# SUMARIO

Año 39. Núm. 117, septiembre/diciembre 2019

## ESTUDIOS

**CARLOS GARRIDO LÓPEZ**

El referéndum autonómico en su laberinto . . . . . 11-44

**ENRIQUE BELDA**

Elementos simbólicos de la Constitución española. La protección al uso de los símbolos por las personas y las instituciones. . . . . 45-76

**MIRYAM RODRÍGUEZ-IZQUIERDO SERRANO**

Las empresas tecnológicas en Internet como agentes de seguridad interpuestos . . . . . 77-100

**CARLOS FERNÁNDEZ ESQUER**

Los sistemas electorales de los *Länder* alemanes y sus reformas: panorámica general y tendencias de reforma . . . . . 101-136

## NOTAS

**ÁNGEL A. JIMÉNEZ ALEMÁN**

El constitucionalismo global: ¿neologismo necesario o mera cacofonía? . . . . . 137-166

**MICHAEL CRUZ RODRÍGUEZ**

Decisiones estructurales y seguimiento judicial en Colombia (1997-2017) . . . . . 167-202

## JURISPRUDENCIA

Actividad del Tribunal Constitucional: relación de sentencias dictadas durante el segundo cuatrimestre de 2019 . . . . . 203-224

Doctrina del Tribunal Constitucional durante el segundo cuatrimestre de 2019. . . . .	225-274
---	---------

## ESTUDIOS CRÍTICOS

MARÍA GARROTE DE MARCOS

¿Diferentes pero iguales? El mandato de los senadores de designación autonómica y la STC 123/2017 . . . . .	275-310
---	---------

ANDRÉS IVÁN DUEÑAS CASTRILLO

El conflicto entre la exigencia de democracia interna y el derecho de autoorganización de los partidos políticos: el caso <i>Yabloko Russian United Party and others v. Russia</i> (8 de noviembre de 2016). . . . .	311-330
--	---------

## CRÍTICA DE LIBROS

FRANCESC DE CARRERAS: <i>Una guía de viaje a la España constitucional</i> (de Roberto Blanco Valdés, <i>Luz tras las tinieblas. Vindicación de la España constitucional</i> , Alianza, 2018) . . . . .	331-340
--	---------

ÁNGEL J. GÓMEZ MONTORO: <i>En defensa del Estado constitucional</i> (de P. Biglino Campos, <i>Retos a la libertad y Estado constitucional</i> , Tirant lo Blanch, Valencia, 2018) . . . . .	341-348
---	---------

EDORTA COBREROS MENDAZONA: <i>Las garantías del Convenio Europeo de Derechos Humanos aplicadas a las jurisdicciones constitucionales</i> (de Alejandro Saiz Arnaiz, <i>Procesos constitucionales y garantías convencionales. La aplicación del art. 6.1 CEDH a la jurisdicción constitucional</i> , Tribunal Constitucional y Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, Madrid, 2018, 167 págs. Prólogo de Guido Raimondi) . . . . .	349-356
---	---------

COLABORAN . . . . .	357-358
---------------------	---------

REVISTA ESPAÑOLA DE

# Derecho del Trabajo

NÚM. 225 • NOVIEMBRE 2019

DIRECTORES

**ALFREDO MONTOYA MELGAR**

**ANTONIO V. SEMPERE NAVARRO**

**IGNACIO GARCÍA-PERROTE ESCARTÍN**

Sobre la modificación retributiva y su aceptación (vertientes civilista y laboralista),  
*Antonio V. Sempere Navarro*

Libertad religiosa versus libertad de empresa: las técnicas de ajuste, *Antonio Ojeda Avilés*

Denegación de compensación de días festivos coincidentes con el descanso  
por maternidad, ¿discriminación por razón de sexo?, *Raquel Poquet Catala*

Derecho de huelga y nuevas tecnologías: a propósito del esquiloraje interno  
y tecnológico, *Pompeyo Gabriel Ortega Lozano y Sara Guindo Morales*

De la supervivencia de las categorías y la evolución de las realidades: reflexiones  
en torno al Derecho del Trabajo, *David Lantarón Barquín*

Diálogo social y acción colectiva transnacional. El futuro del trabajo como telón  
de fondo, *María Teresa Alameda Castillo*

¿Son exportables las prestaciones familiares no contributivas?: dimensión  
en el ámbito de la Unión Europea y de las relaciones bilaterales entre España  
y el Reino de Marruecos, *M<sup>a</sup> José Cervilla Garzón*

La implementación de planes de movilidad sostenible en las empresas en contextos  
de negociación colectiva green friendly, *M<sup>a</sup> de los Reyes Martínez Barroso*

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



THOMSON REUTERS

**ARANZADI**



## SUMARIO

### TRIBUNA DE ACTUALIDAD

- Sobre la modificación retributiva y su aceptación (vertientes civilista y  
laboralista) ..... 15  
*Antonio V. Sempere Navarro*

### ESTUDIOS

#### ESTUDIO INVITADO

- Libertad religiosa versus libertad de empresa: las técnicas de ajuste ... 31  
Religious freedom versus freedom of enterprise: adjustment techniques  
*Antonio Ojeda Avilés*

### CONCILIACIÓN Y PERMISOS

- Denegación de compensación de días festivos coincidentes con el des-  
canso por maternidad, ¿discriminación por razón de sexo? ..... 59  
Refusal of compensation of festival days coinciding with the rest for  
maternity, discrimination for reason of sex?  
*Raquel Poquet Catalá*

### DERECHOS FUNDAMENTALES

- Derecho de huelga y nuevas tecnologías: a propósito del esquiloraje  
interno y tecnológico ..... 77  
Right to strike and new technologies: regarding the internal and  
technological strike-breaking  
*Pompeyo Gabriel Ortega Lozano*  
*Sara Guindo Morales*

## RETOS DEL DERECHO DEL TRABAJO

De la supervivencia de las categorías y la evolución de las realidades:  
reflexiones en torno al derecho del trabajo..... 117

About the survival of the categories and the evolution of the realities:  
some labour law prospectives

*David Lantarón Barquín*

Diálogo social y acción colectiva transnacional. El futuro del trabajo  
como telón de fondo ..... 159

Social dialogue and transnational collective action. The future of work  
as a backdrop

*María Teresa Alameda Castillo*

## PRESTACIONES FAMILIARES E INTERNACIONALIDAD

¿Son exportables las prestaciones familiares no contributivas?: dimen-  
sión en el ámbito de la Unión Europea y de las relaciones bilaterales  
entre España y el reino de Marruecos..... 203

¿Are non-contributable family benefits exportable?: dimension in the  
field of the European Union and bilateral relations between Spain and  
the Kingdom of Morocco

*M<sup>o</sup> José Cervilla Garzón*

## NEGOCIACIÓN COLECTIVA Y MEDIOAMBIENTE

La implementación de planes de movilidad sostenible en las empresas  
en contextos de negociación colectiva «green friendly»..... 243

The implementation of sustainable mobility plans in companies in  
green-friendly collective bargaining contexts

*M<sup>o</sup> de los Reyes Martínez Barroso*

## JURISPRUDENCIA

### SENTENCIAS COMENTADAS

#### I. DERECHOS DE LOS TRABAJADORES

##### A) RELACIÓN LABORAL

Sobre la laboralidad de las prestaciones de servicios desarrolladas por los «riders» de Deliveroo ..... 281  
*(Comentario a la SJS núm. 5 Valencia de 10 de junio de 2019)*

About the employment relationship of the services provided by the riders of Deliveroo

*Rodrigo Tascón López*

##### B) INDEFINIDO NO FIJO

La recomendable aplicación a las sociedades mercantiles públicas de la distinción entre personal fijo e indefinido no fijo..... 289  
*Comentario de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (Sala de lo Social) de 31 de octubre de 2018*

The application to public companies of the special rules relative to indefinite contracts of the public employees

*Enrique Cabero Morán*

#### II. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

##### A) DESPIDO

Las asociaciones de empresarios de la Comunidad Valenciana (y previsiblemente las de cualquier otro ámbito) no constituyen un grupo de empresas a efectos laborales..... 299

The business associations of the Valencian Community (and previsibly those of any other area) do not constitute a business group for labor effects

*Francisco Javier Torollo González*



### III. SEGURIDAD SOCIAL

#### A) PENSIÓN DE VIUDEDAD

El cómputo del tiempo intermedio de no convivencia para el abono íntegro de la pensión única de viudedad cuando hay concurrencia de beneficiarios..... 311

*Comentario a la STSJ Galicia 25-02-2019 (AS 2019, 1364)*

The calculation of the intermediate time of non-coexistence for the full payment of the widow's pension unique when there is concurrence of beneficiaries

*Laurentino J. Dueñas Herrero*

#### B) PRESTACIÓN POR DESEMPLEO

Las problemáticas relaciones entre la excedencia voluntaria y las prestaciones por desempleo..... 321

*(Comentario a la STSJ Castilla y León de 25 de febrero de 2019)*

The problems relations between the voluntary exceedance and unemployment benefits

*Ricardo Morón Prieto*

#### C) PRESTACIÓN DE JUBILACIÓN

Solicitud de la pensión de jubilación desde no alta. Momento en que han de acreditarse los requisitos: imprescriptibilidad del derecho..... 329

*Comentario a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 5 de abril de 2019*

Application for retirement pension in the case of persons not registered in the social security system. Time in wich the requirements must be accredited: imprescriptibility of the right

*Cecilia de la Concha Renero*

Incompatibilidad entre prestaciones de la Seguridad Social: el reintegro de prestaciones indebidas..... 337

Incompatibility between Social Security benefits: the reimbursement of these benefits improperly received

*Pepa Burriel Rodríguez-Diosdado*

## IV. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL: DESPIDO COLECTIVO

Criterios sobre el despido colectivo en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, a siete años de la reforma laboral de 2012..... 347

Criteria on collective dismissal in the jurisprudence of the Supreme Court, seven years after the labor reform 2012

*Carlos Cid Babarro*

## CRÓNICA

Buenas intenciones y resultados escasos..... 383

Good intentions and null results

*Francisco Javier Hierro Hierro*

## BIBLIOGRAFÍA

### I. RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS

Recensión a la obra: Juan González Ayesta, «Autonomía de las iglesias y sindicatos de ministros de culto. Contexto, análisis e implicaciones de las sentencias del TEDH en el caso "Sindicatul Pastorul Cel Bun c. Rumanía"», Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2019..... 395

*Óscar Fernández Márquez*

Normas de publicación..... 401

*Thomson Reuters ProView. Guía de uso*

**REVISTA** 2019  
**JURIDICA** 3  
**DE**  
**CATALUNYA**

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

ACADÈMIA DE JURISPRUDÈNCIA I  
LEGISLACIÓ DE CATALUNYA

JURISPRUDÈNCIA

THOMSON REUTERS

**ARANZADI**

# SUMARIO

Pgs.

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

## **Audiencias Provinciales de Catalunya**

I.	Derechos fundamentales . . . . .	583
1.	Honor vs libertad de expresión . . . . .	583
2.	Adquisición de nacionalidad española . . . . .	585
3.	Derecho a la propia imagen . . . . .	586
II.	Obligaciones y contratos . . . . .	591
4.	Préstamo con interés. Resolución por incumplimiento . . . . .	591
5.	Préstamo y pérdida del plazo . . . . .	599
6.	Préstamo, opción de compra y garantía prendaria . . . . .	602
7.	Préstamo, amortización y cargas del matrimonio . . . . .	606
8.	Reconocimiento de deuda. Negocio causal atípico . . . . .	610
9.	Prestación de alimentos por un tercero. Reembolso . . . . .	616
10.	Cooperativas. Baja voluntaria de socio . . . . .	621
III.	Arrendamientos . . . . .	625
11.	Proporcionalidad de la renta . . . . .	625
12.	Garantía adicional. Devolución . . . . .	631
13.	Desistimiento del arrendatario e indemnización . . . . .	634
14.	Legitimación del arrendador. Reclamación de la renta . . . . .	639
15.	Legitimación del cónyuge del arrendatario . . . . .	645
16.	Caducidad de la repercusión indebida . . . . .	649
17.	Plazo de subrogación y prescripción . . . . .	652
18.	Resolución de contrato por oposición a actualización de la renta . . . . .	655
IV.	Derechos reales . . . . .	662
19.	Usucapión de inmueble e interversión posesoria . . . . .	662
20.	Usucapión <i>contra tabulas</i> y tercero hipotecario . . . . .	665
21.	Relaciones de vecindad. Invasión arbórea de finca vecina . . . . .	672

	Pgs.
22. División de la cosa común. Criterios de ejecución .....	676
23. Retracto de comuneros .....	679
V. Sucesiones .....	682
24. Testamento y supuesta intimidación al testador .....	682
25. Renta vitalicia y donación <i>mortis causa</i> .....	687
VI. Propiedad industrial e intelectual y competencia desleal .....	689
26. Anuncios publicitarios para televisión .....	689
27. Acción de nulidad de patente por modificación .....	693
28. Acción de caducidad de marca por falta de uso .....	703
VII. Derecho de sociedades .....	705
29. Impugnación de acuerdos contrarios al orden público .....	705
30. Responsabilidad de administradores: mala fe del demandante .....	709
31. Responsabilidad de administradores: falta de depósito de cuentas .....	714
VIII. Derecho concursal .....	717
32. Exoneración del pasivo insatisfecho .....	717
33. Incumplimiento del convenio concursal .....	719
34. Conclusión del concurso por insuficiencia de masa .....	721
35. Impugnación del inventario. Vivienda habitual .....	723
IX. Derecho procesal .....	725
36. Monitorio en materia de propiedad intelectual .....	725
37. Ejecución en situación concursal de ejecutado .....	728
38. Jurisdicción voluntaria .....	730
39. Medidas de acceso a la prueba y caución .....	732
40. Cosa juzgada y cambio de doctrina jurisprudencial .....	733

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

### **Audiencias Provinciales de Catalunya**

I. Plazos de la instrucción y diligencias .....	741
II. Cantidades del autoconsumo atípicas .....	744
III. Concepto de documento a efectos penales .....	745
IV. Delito de simulación de delito .....	746
V. Plazo de prescripción en los delitos intentados .....	747
VI. Pretensiones realizadas por primera vez en segunda instancia .....	750
VII. Dolo en el delito de receptación .....	752
VIII. Acción subrogatoria ejercida por las aseguradoras .....	753
IX. Principio de responsabilidad personal propio del derecho penal .....	753
X. Prueba indiciaria .....	754
XI. Defecto de postulación en el delito leve de usurpación .....	754
XII. Conformidad y aclaración posterior de la sentencia .....	755
XIII. Valoración de la prueba en el recurso de apelación: valoración ficticia o claro error ..	758
XIV. Valoración de la prueba en el recurso de apelación: valoración razonable y completa ..	759
XV. Sentencia de apelación: no puede agravar la sentencia de primera instancia ...	760
XVI. Anulación de la sentencia de instancia .....	761

**JURISPRUDENCIA CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA, ordenada por  
María Luisa Pérez Borrat**

**Tribunal Superior de Justicia de Catalunya**

I. Acción de fomento .....	763
1. Centros especiales de trabajo .....	763
II. Contratación administrativa .....	765
2. Exclusión indebida de la licitación .....	765
3. Tramitación de emergencia: requisitos .....	767
III. Función pública .....	769
4. Anulación de las bases y su alcance .....	769
5. Exclusión improcedente: el colesterol .....	770
IV. Procedimiento administrativo .....	778
6. Recurso de revisión por error de hecho .....	778
V. Propiedades especiales .....	780
7. Transmisión de concesión de explotación .....	780
VI. Responsabilidad patrimonial .....	781
8. Responsabilidad médica: pérdida de oportunidad .....	781
VII. Tributos .....	786
9. Administración autonómica y el canon de agua .....	786
10. IRPF: gasto fiscalmente deducible .....	788
11. ITP: compraventa de oro .....	798
12. IS: reinversión de beneficios extraordinarios .....	799
13. Notificaciones electrónicas .....	804
14. Dilaciones en el procedimiento inspector .....	806
VIII. Urbanismo .....	808
15. Restauración de legalidad urbanística .....	808

**JURISPRUDENCIA LABORAL, ordenada por M. Elena Torres Cambra**

**Tribunal Superior de Justicia de Catalunya**

I. Servicio público de empleo y aceptación de herencia .....	811
II. Salarios pendientes: responsabilidad del administrador .....	812
III. Inexistencia de sucesión de empresa .....	813
IV. Pensión de viudedad y violencia de género .....	814
V. Despido de profesor asociado .....	815
VI. Descuento de los salarios de trámite .....	816
VII. Despido improcedente de becario .....	817
VIII. Sanción por incumplimiento de las normas de prevención de riesgos laborales ..	818
IX. Supuesto de despido improcedente .....	819
X. Nulidad de las modificaciones de las condiciones de trabajo .....	820

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

I. Derecho de la persona . . . . .	823
1. Derecho de sufragio del discapacitado . . . . .	823
2. Internamiento no voluntario . . . . .	824
II. Hijos . . . . .	824
3. Relaciones con otros familiares . . . . .	824
4. Escolarización establecida en resolución extranjera . . . . .	825
5. Guarda compartida . . . . .	829
6. Controversia por tratamiento médico . . . . .	829
III. Vivienda familiar . . . . .	831
7. No atribución a ninguna de las partes . . . . .	831
8. Naturaleza procesal de su reclamación . . . . .	832
9. Uso en precario y daños y perjuicios . . . . .	833
10. Incumplimiento de pacto de venta de la vivienda . . . . .	834
11. Extinción del uso de vivienda familiar . . . . .	838
IV. Alimentos y cargas . . . . .	839
12. Modificación por cambio de guarda compartida a individual . . . . .	839
V. Compensación económica por razón del trabajo . . . . .	840
13. Cuantificación de la compensación . . . . .	840
VI. Prestación compensatoria . . . . .	841
14. Mantenimiento del patrimonio con posterioridad al divorcio . . . . .	841
15. Edad y discapacidad laboral . . . . .	843
VII. Régimen económico matrimonial . . . . .	843
16. Reclamación de préstamos comunes y gastos de la vivienda . . . . .	843
17. Daños y perjuicios por el abandono del hogar y maltrato . . . . .	846
18. Gastos de una propiedad en comunidad postganancial . . . . .	847
VIII. Unión estable de pareja . . . . .	849
19. Reclamación por enriquecimiento injusto . . . . .	849
20. Uso de la vivienda de pareja sin hijos . . . . .	853
IX. Derecho procesal . . . . .	854
21. Medidas cautelares urgentes . . . . .	854
22. Competencia en la reclamación de visitas de otros familiares . . . . .	856
X. Ejecución forzosa de derecho de familia . . . . .	856
23. Ampliación de la ejecución . . . . .	856
24. Ejecución de gastos extraordinarios . . . . .	857
XI. Convenio regulador . . . . .	859
25. Fiscalización del tribunal de pacto perjudicial para el cónyuge . . . . .	859

**REVISTA** 2019  
**JURIDICA** 3  
**DE**  
**CATALUNYA**

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

**ACADÈMIA DE JURISPRUDÈNCIA I  
LEGISLACIÓ DE CATALUNYA**

THOMSON REUTERS  
**ARANZADI**



# SUMARI

	<u>Pgs.</u>
<b>PÒRTIC</b>	
El món de l'arbitratge està de celebració .....	581
<b>PRIMERA PART</b>	
<b>ESTUDIS MONOGRÀFICS</b>	
LEANDRO J. GIANNINI: El acceso a los Tribunales Supremos y los filtros a la admisión de recursos: un análisis comparado .....	585
ROSA BARCELÓ COMPTE: La ¿nueva? perspectiva sobre la rescisión por lesión en el Código civil de Cataluña .....	607
RAQUEL SERRANO OLIVARES Y MIREIA SABATÉ CANELLES: Los derechos a la desconexión digital y al registro de la jornada .....	631
<b>ACADÈMIA DE JURISPRUDÈNCIA I LEGISLACIÓ DE CATALUNYA</b>	
<b>Sessió solemne de clausura del curs 2018-2019 i discurs d'ingrés de l'acadèmic Il·lm. Sr. Joaquin Tornos Mas</b>	
JOAQUIM TORNOS MAS: Dret i innovació tecnològica. El cas Uber <i>versus</i> taxi ..	655
FRANCESC TUSQUETS I TRIAS DE BES: Contestació al discurs d'ingrés de l'Il·lm. Sr. Joaquim Tornos Mas .....	709
LLUÍS JOU I MIRABENT : Discurs de cloenda de l'acte i de finalització de curs acadèmic 2018-2019 .....	717

SEGONA PART  
ESTUDIS PRÀCTICS

**Dret processal**

JUAN CANO ESCOBAR: Acciones colectivas y extensión de cosa juzgada a consumidores y usuarios .....	723
BERTA FRIGOLA ESPONELLÀ: L'eficàcia del recurs d'apel·lació civil. Estudi de camp a l'Audiència Provincial de Barcelona .....	749

TERCERA PART  
NOVETATS LEGISLATIVES

ENRIC PICANYOL ROIG: Dret de la Unió Europea .....	765
--	-----

QUARTA PART  
JURISPRUDÈNCIA COMENTADA

**Jurisprudència espanyola**

LLUÍS MUÑOZ SABATÉ: Las corridas de toros: rey o villano .....	781
JOSÉ MARÍA MOLTÓ DARNER: Aplicación del principio de confianza legítima a la documentación aportada por una saharauí solicitando la nacionalidad española .....	783
TOMÀS GUIU I MORI: Tribunal Constitucional. Síntesis de las sentencias más importantes publicadas por el Tribunal Constitucional (enero-marzo 2019) .	787
PEDRO ÁVILA NAVARRO: Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (enero-marzo 2019) .....	809

**Jurisprudència comunitària**

ALEGRÍA BORRÁS RODRÍGUEZ Y CRISTINA PELLISÉ DE URQUIZA: Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (enero-marzo 2019) .....	829
--	-----

CINQUENA PART

<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	857
---------------------------	-----

*Thomson Reuters ProView. Guía de uso*

NOTA

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

108-109

# REVISTA JURÍDICA DEL NOTARIADO



enero-junio 2019

ESPAÑA



NIHIL PRIUS FIDE  
NOTARIO

**ESTUDIOS DOCTRINALES**

**DICTAMINA, QUE ALGO QUEDA: CUATRO DICTÁMENES**

**COMENTARIOS A SENTENCIAS Y RESOLUCIONES**

**RECENSIONES**

**IN MEMORIAM**

**SUMARIO**



<b>PRESENTACIÓN. 130 AÑOS DEL CÓDIGO CIVIL .....</b>	<b>9</b>
Víctor M. Garrido de Palma	
<b>EL CORAZÓN NUNCA ES TRAIADOR (Refrán portugués).....</b>	<b>13</b>
<b>ESTUDIOS DOCTRINALES</b>	
<b>DE SENECTUTE. HABLANDO DE UN CONGRESO NOTARIAL .....</b>	<b>19</b>
Víctor M. Garrido de Palma	
<b>LA LIBERTAD DE CREACIÓN: APUNTES SOBRE UNA LIBERTAD RELATIVAMENTE DESCONOCIDA.....</b>	<b>29</b>
Antonio José Quesada Sánchez	
<b>LA PRIVACIÓN DE LA MERCED NOBILIARIA Y EL REAL CUERPO DE LA NOBLEZA DE MADRID.....</b>	<b>93</b>
José de Contreras y Saro	
<b>LA PROTECCIÓN DE DATOS Y LA FUNCIÓN PÚBLICA NOTARIAL .....</b>	<b>109</b>
José Luis Fernández Lozano	
<b>EL ARTÍCULO 831 DEL CÓDIGO CIVIL .....</b>	<b>237</b>
Víctor M. Garrido de Palma	

<b>LA EMPRESA FAMILIAR. SU PROTOCOLO Y EL REGISTRO MERCANTIL</b> .....	263
Víctor M. Garrido de Palma	
<b>LA PROTECCIÓN REGISTRAL DEL CESIONARIO DE CRÉDITO HIPOTECARIO</b> .....	279
José Antonio García Vila	
<b>COMENTARIOS A LA PROPOSICIÓN DE LEY 122/134 DE 13 DE OCTUBRE DE 2017: EL TRATAMIENTO JURÍDICO DE LOS ANIMALES</b> .....	349
José Pascual Fernández Gimeno	
<b>MATERNIDAD SUBROGADA. CUESTIONES ÉTICAS Y REGISTRALES QUE SUSCITA LA GESTACIÓN POR SUSTITUCIÓN Y LA INSCRIPCIÓN DEL NACIMIENTO EN EL SUPUESTO DE GESTACIÓN MEDIANTE VIENTRE DE ALQUILER</b> .....	379
Carolina del Carmen Castillo Martínez	
<b>SOBRE LOS SANTOS PATRONOS DEL NOTARIADO Y SUS CELEBRACIONES</b> .....	435
Antonio Linage Conde	
<b>DICTAMINA QUE ALGO QUEDA</b>	
<b>DICTAMINA QUE ALGO QUEDA: CUATRO DICTÁMENES</b> .....	493
Víctor M. Garrido de Palma	
<b>COMENTARIOS A SENTENCIAS Y RESOLUCIONES</b>	
<b>EL NEGOCIO JURÍDICO FIDUCIARIO Y LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO EN RESOLUCIÓN DE 13 DE JUNIO DE 2018</b> .....	505
Xavier O'Callaghan Muñoz	
<b>UN PASO MÁS HACIA LA FLEXIBILIZACIÓN DE LAS CAUSAS DE DESHEREDACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL (Comentario a la STS 104/2019, de 2 de febrero) ....</b>	517
María Paz Sánchez González	

**RECENSIONES**

**PRESENTACIÓN DEL LIBRO: "LA TRANSMISIÓN DE LA EMPRESA FAMILIAR. CLAVES JURÍDICAS PARA SU ÉXITO. PROPUESTAS DE REFORMA LEGISLATIVA" ....** 531  
 Víctor M. Garrido de Palma

**LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CELEBRADOS CON CONSUMIDORES A LA LUZ DEL DERECHO Y DE LA JURISPRUDENCIA COMUNITARIA Y ESPAÑOLA .....** 537  
 José María de la Cuesta Sáenz (Autor: Pablo Amat Lombart)

**I CONTRATTI DI RETE TRA IMPRESE.....** 543  
 Esther Muñiz Espada (Autor: Spoto Giuseppe)

**LOS INSTITUTOS PRECONCURSALES .....** 549  
 Álvaro Sendra Albiñana (Autor: Rafael Bellido Salvador)

**IN MEMORIAM**

**DE MIGUEL SEGURA.....** 557  
 Luis Rueda Esteban

**NOS HA DEJADO ANTONIO IPIENS .....** 561  
 Víctor M. Garrido de Palma

**CINCO AÑOS. VICENTE L. SIMÓ SANTONJA.....** 563  
 Víctor M. Garrido de Palma