

CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO-CONSEJERO:

Juan José Jurado Jurado

DIRECTOR:

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

CONSEJEROS:

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

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

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

AÑO LVIII • Núm. 79 (3ª Época) • JULIO 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 Madrid

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

Jefatura del Estado.

Consejo General del Poder judicial.

Ministerio de Justicia.

Ministerio del Interior.

Banco de España.

Ministerio de Política Territorial y Función Pública.

Ministerio de Hacienda.

Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.

Tribunal Constitucional.

TRIBUNAL SUPREMO.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Ministerio de Trabajo y Economía Social.

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

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Ministerio de Sanidad.

Ministerio de Ciencia e Innovación.

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

CC.AA

Andalucía

Aragón

Baleares

Canarias

Cantabria

Cataluña

Extremadura

Galicia

La Rioja

Comunidad de Madrid

Región de Murcia

Comunidad Foral de Navarra

Comunidad Valenciana

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

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

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

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

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

- **PROCEDIMIENTOS REGISTRALES.** Instrucción de 22 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sobre la remisión telemática al Registro de Bienes Muebles de contratos privados de financiación suscritos mediante un sistema de identificación y prestación del consentimiento basado en firmas no criptográficas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/04/pdfs/BOE-A-2020-7296.pdf>

- **REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EMPLEO. SECTOR TURÍSTICO.** Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7311.pdf>

- **Procedimientos tributarios. HABILITACIÓN TRÁMITES Y ACTUACIONES A TRAVÉS DE DEL CANAL TELEFÓNICO.** Resolución de 1 de julio de 2020, del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se habilitan trámites y actuaciones a través del canal telefónico, mediante el sistema de firma no avanzada con clave de acceso en un registro previo (sistema el@ve pin).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/07/pdfs/BOE-A-2020-7379.pdf>

- **MEDIDAS URGENTES DE REACTIVACIÓN ACTIVIDAD ECONÓMICA. TRANSPORTE Y VIVIENDA:** Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7432.pdf>

- **COMIENZO OPOSICIONES A REGISTROS. Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.** Acuerdo de 30 de junio de 2020, del Tribunal calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles, por el que se señala la nueva 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/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7468.pdf>

- **ORDEN** de 14 de julio de 2020, sobre el uso de la mascarilla y otras medidas de prevención en materia de salud pública para hacer frente al coronavirus (COVID-19) y por la que se modifica la Orden de 19 de junio de 2020.

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

- **ORDEN SAN/585/2020**, de 13 de julio, por la que se adoptan nuevas medidas en el uso de la mascarilla para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la pandemia COVID-19 en la Comunidad Autónoma de Aragón.

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

- **RESOLUCIÓN** de la consejera de Salud y Consumo de 13 de julio de 2020 por la que se modifican medidas concretas del Plan de Medidas Excepcionales de Prevención, Contención y Coordinación para Hacer Frente a la Crisis Sanitaria Ocasionada por la COVID-19, una vez superada la fase 3 del Plan para la Transición hacia una Nueva Normalidad, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de las Illes Balears de 19 de junio de 2020.

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

- **RESOLUCIÓN SLT/1648/2020**, de 8 de julio, por la que se establecen nuevas medidas en el uso de la mascarilla para la contención del brote epidémico de la pandemia de COVID-19.

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

- **RESOLUCIÓN** de 10 de julio de 2020, del Vicepresidente Segundo y Consejero, por la que se establecen nuevas medidas en el uso de la mascarilla durante la situación de crisis epidemiológica ocasionada por el COVID-19.

<http://doe.gobex.es/>

- **ORDEN** de 5 de julio de 2020 por la que se establecen determinadas medidas de prevención en los ayuntamientos de Alfoz, Barreiros, Burela, Cervo, Foz, Lourenzá, Mondoñedo, Oulol, Ribadeo, Trabada, O Valadouro, O Vicedo, Viveiro e Xove, como consecuencia de la evolución de la situación epidemiológica derivada del COVID-19.

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

- **RESOLUCIÓN** de 13 de julio de 2020, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Salud, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se establecen nuevas medidas de prevención, para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19.

<http://ias1.larioja.org/>

- **RESOLUCIÓN** de 13 de julio de 2020, de la Secretaría General de la Consejería de Presidencia y Hacienda por la que se dispone la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 13 de julio de 2020, por el que se modifica el Anexo del Acuerdo de 19 de junio de 2020 relativo a las medidas de prevención y contención aplicables en la Región de Murcia para afrontar la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, tras la finalización del estado de alarma y para la fase de reactivación.

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

- **ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES. DEROGACIÓN DESPIDO OBJETIVO POR FALTAS DE ASISTENCIA AL TRABAJO:** Ley 1/2020, de 15 de julio, por la 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/2020/07/16/pdfs/BOE-A-2020-7937.pdf>

- **CONSULTA DE TITULARIDADES REALES. CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL COLEGIO DE REGISTRADORES Y LA COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA:** Resolución de 29 de junio de 2020, de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, por la que se publica el Convenio de colaboración con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para la consulta de la titularidad real de sociedades mercantiles a través del registro mercantil y otra información de los registros de la propiedad y mercantiles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/16/pdfs/BOE-A-2020-8002.pdf>

- STJUE.- 16-07-2020. **CLÁUSULA GASTOS CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y COMISIÓN DE APERTURA.** Se pronuncia, entre otras cuestiones sobre los efectos de la nulidad por abusiva de la cláusula de gastos y cancelación de hipoteca y sobre la cláusula de comisión de apertura.

Sienta que:

1) El artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que se oponen a que, en caso de nulidad de una cláusula contractual abusiva que impone al consumidor el pago de la totalidad de los gastos de constitución y cancelación de hipoteca, el juez nacional niegue al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de esta cláusula, salvo que las disposiciones de Derecho nacional aplicables en defecto de tal cláusula impongan al consumidor el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos.

2) El artículo 3, el artículo 4, apartado 2, y el artículo 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que las cláusulas contractuales incluidas en el concepto de «objeto principal del contrato» deben entenderse como las que regulan las prestaciones esenciales de ese contrato y que, como tales, lo caracterizan. En cambio, las cláusulas de carácter accesorio respecto de las que definen la esencia misma de la relación contractual no están incluidas en dicho concepto. El hecho de que una comisión de apertura esté incluida en el coste total de un préstamo hipotecario no implica que sea una prestación esencial de este. En cualquier caso, un órgano jurisdiccional de un Estado miembro está obligado a controlar el carácter claro y comprensible de una cláusula contractual referida al objeto principal del contrato, con independencia de si el artículo 4, apartado 2, de esta Directiva ha sido transpuesto al ordenamiento jurídico de ese Estado.

3) El artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que una cláusula de un contrato de préstamo celebrado entre un consumidor y una entidad financiera que impone al consumidor el pago de una comisión de apertura puede causar en detrimento del consumidor, contrariamente a las exigencias de la buena fe, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato, cuando la entidad financiera no demuestre que esta comisión responde a servicios efectivamente prestados y gastos en los que haya incurrido, extremo cuya comprobación incumbe al órgano jurisdiccional remitente.

4) El artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a que el ejercicio de la acción dirigida a hacer valer los efectos restitutorios de la declaración de la nulidad de una cláusula contractual abusiva quede sometido a un plazo de prescripción, siempre que ni el momento en que ese plazo comienza a correr ni su duración hagan imposible en la práctica o excesivamente difícil el ejercicio del derecho del consumidor a solicitar tal restitución.

5) El artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13, así como el principio de efectividad, deben interpretarse en el sentido de que se oponen a un régimen que permite que el consumidor cargue con una parte de las costas procesales en función del importe de las cantidades indebidamente pagadas que le son restituidas a raíz de la declaración de la nulidad de una cláusula contractual por tener carácter abusivo, dado que tal régimen crea un obstáculo significativo que puede disuadir a los consumidores de ejercer el derecho, conferido por la Directiva 93/13, a un control judicial efectivo del carácter potencialmente abusivo de cláusulas contractuales.

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

- Sala Segunda. Sentencia 48/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo. **HIPOTECA. CLÁUSULAS ABUSIVAS. CONSUMIDORES Y USUARIOS.** Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación): STC 31/2019 (ausencia de control judicial de las cláusulas abusivas que desconoce la primacía del Derecho de la Unión Europea y la jurisprudencia del Tribunal de Justicia).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8132.pdf>

- Sala Primera. Sentencia 49/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo. **HIPOTECA. EJECUCIÓN.** Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: diligencia de ordenación emitida por el letrado de la administración de justicia que resuelve cuestiones de la exclusiva competencia del juez.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8133.pdf>

- Sala Primera. Sentencia 50/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo. **HIPOTECA. EJECUCIÓN.** Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8134.pdf>

- **SAP BARCELONA 669/2020. SOCIEDADES MERCANTILES. IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS**

SOCIALES NEGATIVOS. SU DIFERENCIA CON ACUERDOS CONTRARIOS Y ACUERDOS INEXISTENTES. BUENA FE Y ABUSO DE DERECHO.

 [SAP BARCELONA 669 - 2020.pdf](#)

- **RESOLUCIÓN** de 21 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se acuerda el restablecimiento de medidas en caso de rebrotes de COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8491.pdf>

- **ORDEN** 920/2020, de 28 de julio, de la Consejería de Sanidad, por la que se modifica la Orden 668/2020, de 19 de junio, por la que se establecen medidas preventivas para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 una vez finalizada la prórroga del estado de alarma establecida por el Real Decreto 555/2020, de 5 de junio.

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

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

- Moratoria sectorial por coronavirus.

Por Carlos Ballugera Gómez

[@BallugeraCarlos](#)

 [Moratoria sectorial por coronavirus.pdf](#)

- Novación cláusula suelo abusiva y renuncia, comentario STJUE 09-07-2020.

Por Carlos Ballugera Gómez

[@BallugeraCarlos](#)

 [Novación cláusula suelo abusiva y renuncia, comentario STJUE 09-07-2020.pdf](#)

- Reparto de gastos hipotecarios y comisión de apertura, comentarios STJUE 16-7-2020

Por Carlos Ballugera Gómez

[@BallugeraCarlos](#)

 [Reparto de gastos hipotecarios y comisión de apertura, comentarios STJUE 16-7-2020.pdf](#)

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

1.- **¿ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO POR OBLIGACIÓN DE PAGO DE ALIMENTOS O AMPLIACIÓN DE EMBARGO QUE AFECTA A LA MITAD INDIVISA DE UNA FINCA, HABIENDO ADQUIRIDO EL TITULAR DE DICHA MITAD INDIVISA LA OTRA MITAD CON POSTERIORIDAD? NATURALEZA DE OBLIGACIÓN ÚNICA, O NO, DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE ALIMENTOS: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD EN CASO DE QUE SE CONSIDERE QUE NO ES ÚNICA: NUEVO EMBARGO Y CONCRECIÓN DE CUÁL SEA LA MITAD INDIVISA EMBARGADA.**

2.- **HERENCIA:**

3.- **TESTAMENTO. INTERPRETACIÓN.**

 [Casos prácticos julio 2020 Madrid.pdf](#)

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

1.- **SOCIEDAD DE GANANCIALES. SOLICITUD DE QUE LA ADQUISICIÓN REALIZADA POR LOS CÓNYUGES CASADOS BAJO DICHO RÉGIMEN SE INSCRIBA EN UNA PROPORCIÓN GANANCIAL Y OTRA COMO PRIVATIVA DE UNO DE LOS ESPOSOS, PERO NO POR CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD. CAUSA: EXIGENCIA DE LA MISMA.**

2.- **SOCIEDAD DE GANANCIALES. AUTOCONTRATACIÓN:** Sociedad mercantil, representada por el cónyuge del comprador, estando sujeto el matrimonio al régimen de gananciales.

3.- **HIPOTECA. NOVACIÓN TRAS LA LEY 5/2019 DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO CELEBRADO CON ANTERIORIDAD A DICHA LEY: ¿NECESIDAD DE NOTIFICACIÓN A LOS PRESTATARIOS?.**

4.- CONSUMIDORES Y USUARIOS. COMISIÓN DE RECLAMACIÓN POSICIONES DEUDORAS.



Casos prácticos julio 2020 País Vasco.pdf

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

- **RESOLUCIÓN** de 15 de julio 2020, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 22/2020, de 16 de junio, por el que se regula la creación del Fondo COVID-19 y se establecen las reglas relativas a su distribución y libramiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8093.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 15 de julio 2020, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8094.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 15 de julio 2020, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 24/2020, de 26 de junio, de medidas sociales de reactivación del empleo y protección del trabajo autónomo y de competitividad del sector industrial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8095.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 15 de julio 2020, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8096.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 22 de julio de 2020, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/28/pdfs/BOE-A-2020-8634.pdf>

Jefatura del Estado.

- **REAL DECRETO-LEY** 25/2020, de 3 de julio, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7311.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7432.pdf>

- **LEY** 1/2020, de 15 de julio, por la 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/2020/07/16/pdfs/BOE-A-2020-7937.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL REAL DECRETO-LEY** 24/2020, de 26 de junio, de medidas sociales de reactivación del empleo y protección del trabajo autónomo y de competitividad del sector industrial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/16/pdfs/BOE-A-2020-7938.pdf>

- **LEY** 2/2020, de 27 de julio, por la que se modifica el artículo 324 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/28/pdfs/BOE-A-2020-8633.pdf>

Consejo General del Poder judicial.

- **ACUERDO** de 25 de junio de 2020, del Pleno del Consejo General del Poder Judicial, por el que se declara la nulidad de pleno derecho del artículo 82.2 del Reglamento 1/2000, de 26 de julio, de los Órganos de Gobierno de los Tribunales, respecto del inciso "será de aplicación lo dispuesto en el artículo 340 de la Ley Orgánica del Poder Judicial".

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7596.pdf>

Ministerio de Justicia.

- **ORDEN** JUS/584/2020, de 23 de junio, por la que se resuelve concurso de traslado para la cobertura de plazas vacantes en el Ministerio Fiscal.
<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/01/pdfs/BOE-A-2020-6932.pdf>
- **INSTRUCCIÓN** de 22 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sobre la remisión telemática al Registro de Bienes Muebles de contratos privados de financiación suscritos mediante un sistema de identificación y prestación del consentimiento basado en firmas no criptográficas.
<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/04/pdfs/BOE-A-2020-7296.pdf>
- **ORDEN** JUS/621/2020, de 6 de julio, por la que se convocan para su provisión destinos vacantes en la Carrera Fiscal.
<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7467.pdf>
- **ACUERDO** de 30 de junio de 2020, del Tribunal calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles, por el que se señala la nueva 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/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7468.pdf>
- **RESOLUCIÓN** de 26 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero (leasing) de bienes muebles, letras de identificación "L-AEL" para ser utilizado por la Asociación Española de Leasing y Renting.
<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7652.pdf>
- **RESOLUCIÓN** de 3 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueba el modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles, letras de identificación "RT-DLL" y sus anexos, para ser utilizado por De Lage Landen International BV, Sucursal en España.
<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7653.pdf>
- **REAL DECRETO** 663/2020, de 14 de julio, por el que se extiende la jurisdicción del Juzgado de Violencia sobre la Mujer de Algeciras a los Partidos Judiciales de La Línea de La Concepción y de San Roque.
<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/15/pdfs/BOE-A-2020-7862.pdf>
- **RESOLUCIÓN** de 1 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de vehículos, letras de identificación F-FC-L, para ser utilizado por FCE Bank plc, sucursal en España.
<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/17/pdfs/BOE-A-2020-8040.pdf>
- **ORDEN** JUS/659/2020, de 15 de julio, por la que se nombran Abogados Fiscales a los alumnos del Centro de Estudios Jurídicos, correspondiente a la convocatoria aprobada por Acuerdo de la Comisión de selección de Jueces y Fiscales de 6 de julio de 2018, modificado por Acuerdo de 17 de julio de 2018.
<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/20/pdfs/BOE-A-2020-8157.pdf>
- **RESOLUCIÓN** de 15 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso para la provisión de notarías vacantes, convocado por Resolución de 11 de junio de 2020, y se dispone su publicación y comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos.
<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/22/pdfs/BOE-A-2020-8308.pdf>
- **RESOLUCIÓN** de 17 de julio de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la relación de aprobados en el proceso selectivo para ingreso, por el sistema general de acceso libre, en el Cuerpo de Abogados del Estado, convocado por Resolución de 18 de diciembre de 2018.
<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8389.pdf>
- **RESOLUCIÓN** de 21 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se acuerda el restablecimiento de medidas en caso de rebrotes de COVID-19.
<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8491.pdf>
- **ORDEN** JUS/737/2020, de 30 de julio, por la que se dispone la fecha de entrada en funcionamiento de determinados Juzgados correspondientes a la programación del año 2019, y se modifican la Orden JUS/672/2019, de 14 de junio, por la que se dispone la fecha de entrada en funcionamiento de cuatro juzgados de la Comunidad Autónoma de Cataluña, y Orden JUS/767/2019, de 11 de julio, por la que se dispone la fecha de efectividad de 22 plazas de magistrado en órganos colegiados, de entrada en funcionamiento de 45 juzgados correspondientes a la programación del año 2019, y de efectividad de 2 plazas de magistrado en la Sección de Apelación Penal de los Tribunales Superiores de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, de Cataluña y de la Comunidad de Madrid.
<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8888.pdf>

Ministerio del Interior.

- **ORDEN** INT/595/2020, de 2 de julio, por la que se modifican los criterios para la aplicación de una restricción temporal de viajes no imprescindibles desde terceros países a la Unión Europea y países asociados Schengen por razones de orden público y salud pública con motivo de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7140.pdf>

- **ORDEN** INT/657/2020, de 17 de julio, por la que se modifican los criterios para la aplicación de una restricción temporal de viajes no imprescindibles desde terceros países a la Unión Europea y países asociados Schengen por razones de orden público y salud pública con motivo de la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8099.pdf>

- **ORDEN** INT/734/2020, de 30 de julio, por la que se modifica la Orden INT/657/2020, de 17 de julio, por la que se modifican los criterios para la aplicación de una restricción temporal de viajes no imprescindibles desde terceros países a la Unión Europea y países asociados Schengen por razones de orden público y salud pública con motivo de la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8847.pdf>

Banco de España.

- **RESOLUCIÓN** de 1 de julio 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/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7220.pdf>

- **CIRCULAR** 4/2020, de 26 de junio, del Banco de España, sobre publicidad de los productos y servicios bancarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/15/pdfs/BOE-A-2020-7869.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 17 de julio 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/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8122.pdf>

Ministerio de Política Territorial y Función Pública.

- **REAL DECRETO** 644/2020, de 7 de julio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación, y se modifica el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7437.pdf>

- **REAL DECRETO** 645/2020, de 7 de julio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7508.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 8 de julio de 2020, de la Secretaría de Estado de Política Territorial y Función Pública, por la que se establecen nuevos modelos de títulos administrativos y hojas de servicio en formato electrónico del personal incluido en el ámbito del Registro Central de Personal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/14/pdfs/BOE-A-2020-7794.pdf>

- **REAL DECRETO** 665/2020, de 14 de julio, de traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de ejecución de la legislación laboral: ayudas previas a la jubilación ordinaria a trabajadores afectados por expedientes de despido colectivo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/15/pdfs/BOE-A-2020-7865.pdf>

- **REAL DECRETO** 666/2020, de 14 de julio, de traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de ejecución de la legislación del Estado sobre productos farmacéuticos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/15/pdfs/BOE-A-2020-7866.pdf>

- **REAL DECRETO** 667/2020, de 14 de julio, de traspaso a la Comunidad Autónoma del País Vasco de los medios adscritos a la gestión de las prestaciones sanitarias del seguro escolar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/15/pdfs/BOE-A-2020-7867.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 14 de julio de 2020, de la Secretaría de Estado de Política Territorial y Función Pública, por la que se corrigen errores en la de 8 de julio de 2020, por la que se establecen nuevos modelos de títulos administrativos y hojas de servicio en formato electrónico del personal incluido en el ámbito del Registro Central de Personal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/16/pdfs/BOE-A-2020-7940.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 23 de junio de 2020, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con el Decreto-ley 5/2019, de 17 de diciembre, por el que se modifica la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/20/pdfs/BOE-A-2020-8215.pdf>

- **REAL DECRETO** 689/2020, de 21 de julio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y se modifica el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/22/pdfs/BOE-A-2020-8298.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 15 de julio de 2020, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Conflictos de la Comisión Bilateral Generalitat-Estado en relación con el Decreto-ley de Cataluña 8/2020, de 24 de marzo, de modificación parcial del Decreto ley 7/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes en materia de contratación pública, de salud y gestión de residuos sanitarios, de transparencia, de transporte público y en materia tributaria y económica, y de adopción de otras medidas complementarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/27/pdfs/BOE-A-2020-8613.pdf>

Ministerio de Hacienda.

- **RESOLUCIÓN** de 1 de julio de 2020, del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se habilitan trámites y actuaciones a través del canal telefónico, mediante el sistema de firma no avanzada con clave de acceso en un registro previo (sistema cl@ve pin).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/07/pdfs/BOE-A-2020-7379.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 14 de julio 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/2020/07/17/pdfs/BOE-A-2020-8065.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 14 de julio 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/2020/07/17/pdfs/BOE-A-2020-8066.pdf>

- **ORDEN HAC/667/2020**, de 17 de julio, por la que se determina la cuantía de la distribución definitiva entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla de los recursos previstos en la letra a) del apartado 2 del artículo 2 del Real Decreto-ley 22/2020, de 16 de junio, por el que se regula la creación del Fondo COVID-19 y se establecen las reglas relativas a su distribución y libramiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/22/pdfs/BOE-A-2020-8294.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 23 de julio 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/2020/07/27/pdfs/BOE-A-2020-8607.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 27 de julio 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/2020/07/29/pdfs/BOE-A-2020-8729.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 29 de julio 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/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8936.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 29 de julio 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/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8937.pdf>

Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.

- **PROTOCOLO** entre el Reino de España y la República de la India hecho en Nueva Delhi el 26 de octubre de 2012, que modifica el Convenio y el Protocolo entre el Reino de España y la República de la India para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuestos sobre la renta y sobre el patrimonio, firmados en Nueva Delhi el 8 de febrero de 1993.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7506.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 26 de junio de 2020, de la Secretaría General Técnica, por la que se publica el Convenio con el Consejo General del Notariado, en relación a las obligaciones en materia de prevención del blanqueo de capitales de los agentes diplomáticos y consulares en su actuación como fedatarios públicos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7650.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL PROTOCOLO** entre el Reino de España y la República de la India hecho en Nueva Delhi el 26 de octubre de 2012, que modifica el Convenio y el Protocolo entre el Reino de España y la República de la India para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuestos sobre la renta y sobre el patrimonio, firmados en Nueva Delhi el 8 de febrero de 1993.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8097.pdf>

- **ENTRADA EN VIGOR DEL ACUERDO** sobre una zona de aviación común entre la Unión Europea y sus

Estados Miembros, por una parte, y la República de Moldavia, por otra, hecho en Bruselas el 26 de junio de 2012.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8373.pdf>

- **ENTRADA EN VIGOR DEL PROTOCOLO** por el que se modifica el Acuerdo sobre una zona de aviación común entre la Unión Europea y sus Estados Miembros, por una parte, y la República de Moldavia, por otra, para tener en cuenta la adhesión a la Unión Europea de la República de Croacia, hecho en Bruselas el 22 de julio de 2015.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8374.pdf>

Tribunal Constitucional.

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 2295-2020, contra disposiciones adicional sexta y séptima, disposición transitoria segunda y disposición final primera del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7433.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 2313-2020, contra disposición final cuarta (apartado cinco) de la 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/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7434.pdf>

- **CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 1514-2020, en relación con el artículo 40.4, apartados a) y c), de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por posible vulneración del art. 149.1.23.ª de la CE.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7435.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 46/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 3130-2017. Promovido por don Alberto Ordóñez Martín y doña Nuria Casado Barrio respecto de las resoluciones dictadas por la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en procedimiento de anulación de laudo arbitral. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación): resoluciones judiciales que denegaron la petición de archivo del proceso por satisfacción extraprocesal de la pretensión, fundándose en un razonamiento que, ignorando el principio de justicia rogada, privó de virtualidad a un acuerdo alcanzado entre las partes que no contravenía norma prohibitiva alguna.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8130.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 47/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 3774-2017. Promovido por doña Manuela Matos Matos en relación con la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid que le condenó por un delito leve de usurpación de inmuebles. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en relación con el principio acusatorio: sentencia que impone una pena superior a la solicitada por la acusación (STC 155/2009).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8131.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 48/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 2570-2018. Promovido por don Ramón Constantino Arias García respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Siero en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación): STC 31/2019 (ausencia de control judicial de las cláusulas abusivas que desconoce la primacía del Derecho de la Unión Europea y la jurisprudencia del Tribunal de Justicia). Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8132.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 49/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 4744-2018. Promovido por doña Vicenta Sousa Rodríguez respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Amposta en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: diligencia de ordenación emitida por el letrado de la administración de justicia que resuelve cuestiones de la exclusiva competencia del juez (STC 208/2015).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8133.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 50/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 5545-2018. Promovido por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S. L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8134.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 51/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 5546-2018. Promovido por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S. L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos

civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8135.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 52/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 5548-2018. Promovido por Penrei Inversiones, S. L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8136.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 53/2020, de 15 de junio de 2020. Recursos de amparo 5783-2018 y 5784-2018 (acumulados). Promovidos, respectivamente, por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L. y Penrei Inversiones, S.L., en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. 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/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8137.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 54/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 5786-2018. Promovido por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8138.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 55/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 5804-2018. Promovido por Penrei Inversiones, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8139.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 56/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 5808-2018. Promovido por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8140.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 57/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 5809-2018. Promovido por Penrei Inversiones, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8141.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 58/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 5810-2018. Promovido por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8142.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 59/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 5811-2018. Promovido por Penrei Inversiones, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la

confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8143.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 60/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 6021-2018. Promovido por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8144.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 61/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 6024-2018. Promovido por Penrei Inversiones, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8145.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 62/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 588-2019. Promovido por don Roberto Mederos López respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Ibiza en proceso de desahucio de vivienda. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento mediante edictos sin agotar las posibilidades de comunicación personal (STC 123/2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8146.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 63/2020, de 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 1002-2019. Promovido por Seditex Global, S.L., y Seditex Valladolid, S.L., en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de lo social de León 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 las entidades demandadas (STC 47/2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8147.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 64/2020, 15 de junio de 2020. Recurso de amparo 1705-2019. Promovido por don Jesús Sebastián Mueses López respecto de las resoluciones dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y de la Audiencia Nacional en procedimiento por responsabilidad patrimonial 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/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8148.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 65/2020, de 18 de junio de 2020. Recurso de inconstitucionalidad 4362-2017. Interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con el artículo 5 de la Ley del Parlamento de Cataluña 17/2017, de 1 de agosto, del Código tributario de Cataluña y de aprobación de los libros primero, segundo y tercero, relativos a la administración tributaria de la Generalitat. Límites a las potestades tributarias de las comunidades autónomas; competencias sobre relaciones internacionales, aplicación y eficacia de las normas jurídicas, procedimiento administrativo y función pública: nulidad de los preceptos relativos al ámbito subjetivo de aplicación del Código tributario, alcance de la reserva de ley en la materia, cómputo de plazos de prescripción, ámbito temporal y criterios interpretativos de las normas tributarias, deberes, obligaciones y potestad calificadoras de la administración tributaria autonómica, entendimientos con los contribuyentes y acceso a los cuerpos superiores de inspectores y de técnicos tributarios; interpretación conforme con la Constitución de diferentes disposiciones generales, normas de actuación de la administración tributaria autonómica, composición y funciones de la Junta de Tributos de Cataluña y el recurso extraordinario para la unificación de criterio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8149.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 2577-2020, contra el Decreto-ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, el Decreto-ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 1/2020, de 21 de enero, por el que se modifica el anterior, y el acuerdo del Parlamento de Cataluña, de 4 de marzo de 2020, de convalidación de este último.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/21/pdfs/BOE-A-2020-8228.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 66/2020, de 29 de junio de 2020. Recurso de amparo 4167-2017. Promovido por doña Esperanza Martínez Calvo en relación con las resoluciones dictadas por las salas de lo social del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y un juzgado de lo social de esta capital en proceso por despido. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas: negativa empresarial a la reincorporación a su puesto de trabajo de quien cesó en su condición de concejal con dedicación exclusiva (STC 125/2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8947.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 67/2020, de 29 de junio de 2020. Recurso de amparo 4755-2017. Promovido por doña Carmen Molina Serrano respecto de las resoluciones dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, así como por la administración tributaria en procedimiento sancionador. Supuesta vulneración de los derechos a la protección de datos y a un proceso con todas las garantías: utilización lícita en un procedimiento tributario sancionador de una prueba documental previamente obtenida a través de una medida de investigación judicial penal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8948.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 68/2020, de 29 de junio de 2020. Recurso de amparo 4869-2018. Promovido por don Óscar Urralburu Arza respecto de los acuerdos de la mesa de la Asamblea Regional de Murcia que inadmitieron una pregunta al presidente del Gobierno autonómico para su respuesta oral ante el pleno de la cámara. Supuesta vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas: razonada inadmisión de una pregunta parlamentaria que no versaba sobre la acción de gobierno sino sobre la financiación del partido político al que pertenecía su presidente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8949.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 69/2020, de 29 de junio de 2020. Recursos de amparo 5549-2018 y 5551-2018 (acumulados). Promovidos, respectivamente, por Penrei Inversiones, S.L., y Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L., en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8950.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 70/2020, de 29 de junio de 2020. Recursos de amparo 6022-2018 y 6033-2018 (acumulados). Promovidos, respectivamente, por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L., y Penrei Inversiones, S.L., en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8951.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 71/2020, de 29 de junio de 2020. Recurso de amparo 6369-2018. Promovido por doña María Teresa Gil Baranda respecto de la sentencia de un juzgado de lo contencioso-administrativo de Bilbao y las resoluciones del Servicio Vasco de Salud-Osakidetza, que le denegaron el disfrute de un permiso de trabajo. Vulneración del derecho a no padecer discriminación por razón de sexo: denegación de permiso de trabajo solicitado para atender a una familiar hospitalizada por parto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8952.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 72/2020, de 29 de junio de 2020. Recurso de amparo 1171-2019. Promovido por las mercantiles Seditex Global, S.L., y Seditex Valladolid, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de lo social de León 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 las entidades demandadas (STC 47/2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8953.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 73/2020, de 29 de junio de 2020. Recursos de amparo 1584-2019 y 1586-2019 (acumulados). Promovidos, respectivamente, por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L., y Penrei Inversiones, S.L., en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8954.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 74/2020, de 29 de junio de 2020. Recurso de amparo 2094-2019. Promovido por don José Luis Gonzalo Troncoso Freiría respecto de la sentencia dictada por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, que desestimó en suplicación su demanda sobre efectos económicos de la jubilación. Supuesta vulneración de los derechos a la igualdad, a no padecer discriminación y a la libertad religiosa: razonada denegación del cómputo de períodos de cotización respecto de los que no se acreditó el desarrollo de una actividad pastoral de modo estable y retribuido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8955.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 75/2020, de 29 de junio de 2020. Recurso de amparo 3092-2019. Promovido por Penrei Inversiones, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la

confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8956.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 76/2020, de 29 de junio de 2020. Recurso de amparo 3094-2019. Promovido por Penrei Inversiones, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8957.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 77/2020, de 29 de junio de 2020. Recurso de amparo 3542-2019. Promovido por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8958.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 78/2020, de 1 de julio de 2020. Cuestión de inconstitucionalidad 1021-2019. Planteada por la Sección Séptima de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional respecto del artículo único del Real Decreto-ley 2/2016, de 30 de septiembre, por el que se introducen medidas tributarias dirigidas a la reducción del déficit público, que añadió una nueva disposición adicional decimocuarta a la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades. Límites de los decretos leyes: nulidad del precepto que al regular elementos esenciales de la obligación tributaria de realizar pagos fraccionados afecta de modo sustancial al deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8959.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 79/2020, de 2 de julio de 2020. Recurso de amparo 500-2019. Promovido por doña Pilar Prado Torres en relación con las sentencias dictadas por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, y un juzgado de esa capital desestimatorias de su demanda sobre cálculo de jornada reducida. Vulneración del derecho a no padecer discriminación por razón de sexo: discriminación indirecta en el cómputo del descanso retribuido que ignora que la reducción de jornada ordinaria y complementaria trae causa del ejercicio del derecho de cuidar a los hijos y que las guardias realizadas, bien que menores en número son de la misma duración que para el resto de trabajadores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8960.pdf>

TRIBUNAL SUPREMO.

- **SENTENCIA** de 6 de marzo de 2020, de la Sala Tercera, Sección Tercera, del Tribunal Supremo, que estima el recurso contencioso-administrativo número 1/91/2018 interpuesto por Uber BV, contra el Real Decreto 1076/2017, de 29 de diciembre, por el que se establecen normas complementarias al Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, en relación con la explotación de las autorizaciones de arrendamiento de vehículos con conductor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/07/pdfs/BOE-A-2020-7381.pdf>

- **SENTENCIA** de 10 de marzo de 2020, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo 1/213/2018, interpuesto por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia contra el Real Decreto 1076/2017, de 29 de diciembre, por el que se establecen normas complementarias al Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, en relación con la explotación de las autorizaciones de arrendamiento de vehículos con conductor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7510.pdf>

- **SENTENCIA** de 27 de febrero de 2020, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo 1/546/2017, interpuesto por la Generalitat de Cataluña, contra el Real Decreto 617/2017, de 16 de junio, por el que se regula la concesión directa de ayudas para la adquisición de vehículos de energías alternativas, y para la implantación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en 2017 (Plan Movea 2017).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7598.pdf>

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

- **RESOLUCIÓN** de 9 de julio de 2020, de la Dirección de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, por la que se publican las Directrices operativas para la gestión de pasajeros aéreos y personal de aviación con relación a la pandemia COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/17/pdfs/BOE-A-2020-8006.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 15 de julio de 2020, de la Subsecretaría, por la que se modifican las direcciones electrónicas de

la sede electrónica y del portal del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8100.pdf>

- **ORDEN TMA/675/2020**, de 20 de julio, por la que se modifican temporalmente las obligaciones de servicio público establecidas en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de marzo de 2009, por el que se declaran obligaciones de servicio público en la ruta Almería-Sevilla.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8375.pdf>

- **ORDEN TMA/676/2020**, de 20 de julio, por la que se modifican temporalmente las obligaciones de servicio público establecidas en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 2 de junio de 2006, por el que se declaran obligaciones de servicio público en rutas aéreas entre las islas Canarias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8376.pdf>

- **ORDEN TMA/677/2020**, de 20 de julio, por la que se modifican temporalmente las obligaciones de servicio público establecidas en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 23 de febrero de 2018, por el que se declaran obligaciones de servicio público en las rutas aéreas Badajoz-Madrid y Badajoz-Barcelona.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8377.pdf>

Ministerio de Trabajo y Economía Social.

- **REAL DECRETO 664/2020**, de 14 de julio, por el que se regula la concesión directa de determinadas subvenciones en el ámbito del empleo y de la formación profesional para el empleo, para el ejercicio presupuestario 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/15/pdfs/BOE-A-2020-7864.pdf>

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

- **REAL DECRETO 618/2020**, de 30 de junio, por el que se establecen mejoras en las condiciones de trabajo en el sector pesquero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7044.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 30 de junio de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 25 de junio de 2020, conjunta de la Secretaría de Estado de Educación y la Secretaría General de Universidades, por la que, a consecuencia de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, se establecen nuevas adaptaciones de la evaluación de Bachillerato para el acceso a la Universidad a las necesidades y situación de los centros españoles situados en el exterior del territorio nacional, los programas educativos en el exterior, los programas internacionales, el alumnado procedente de sistemas educativos extranjeros y las enseñanzas a distancia, en el curso 2019-2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7045.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 2 de julio de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Instrucción conjunta de la Dirección General de Migraciones y de la Dirección General de la Policía, por la que se determina el procedimiento para la expedición del documento de residencia previsto en el artículo 18.4 del Acuerdo de Retirada del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte de la Unión Europea y de la Comunidad Europea de la Energía Atómica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/04/pdfs/BOE-A-2020-7276.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 7 de julio de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 5 de julio de 2020, conjunta de la Secretaría de Estado de Educación y la Secretaría General de Universidades, por la que se prevé la adaptación de las condiciones de realización de las pruebas para la evaluación de Bachillerato para el acceso a la Universidad a las necesidades y situación de los centros españoles situados en el exterior del territorio nacional, los programas educativos en el exterior, los programas internacionales, el alumnado procedente de sistemas educativos extranjeros y las enseñanzas a distancia, en el curso 2019-2020, derivadas tanto de la situación sanitaria ocasionada por la pandemia producida por el COVID-19, como de las medidas adoptadas para contenerla por las autoridades de sus respectivos países.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7436.pdf>

- **REAL DECRETO 705/2020**, de 28 de julio, por el que se modifican el Estatuto de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo, aprobado por Real Decreto 1403/2007, de 26 de octubre; el Real Decreto 1460/2009, de 28 de septiembre, sobre organización y funcionamiento del Fondo de Cooperación para Agua y Saneamiento; y el Real Decreto 597/2015, de 3 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Fondo para la Promoción del Desarrollo, para actualizar la composición de los órganos de cooperación internacional para el desarrollo sostenible.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/29/pdfs/BOE-A-2020-8683.pdf>

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

- **REAL DECRETO 646/2020**, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7438.pdf>

- **REAL DECRETO 647/2020**, de 7 de julio, por el que se regulan aspectos necesarios para la implementación de

los códigos de red de conexión de determinadas instalaciones eléctricas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7439.pdf>

- **REAL DECRETO** 692/2020, de 21 de julio, para la adaptación de la gestión del canon de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre regulado en el artículo 84 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, a las medidas excepcionales adoptadas por las autoridades sanitarias para hacer frente a la emergencia provocada por el COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/22/pdfs/BOE-A-2020-8299.pdf>

Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

- **ORDEN** ETD/699/2020, de 24 de julio, de regulación del crédito revolvente y por la que se modifica la Orden ECO/697/2004, de 11 de marzo, sobre la Central de Información de Riesgos, la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/27/pdfs/BOE-A-2020-8583.pdf>

Ministerio de Sanidad.

- **RESOLUCIÓN** de 29 de junio de 2020, de la Dirección General de Salud Pública, Calidad e Innovación, relativa a los controles sanitarios a realizar en los puntos de entrada de España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/01/pdfs/BOE-A-2020-6927.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 24 de julio de 2020, de la Dirección General de Salud Pública, Calidad e Innovación, relativa a los controles sanitarios a realizar en los puntos de entrada de España y se deroga la Resolución de 29 de junio de 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8750.pdf>

Ministerio de Ciencia e Innovación.

- **REAL DECRETO** 668/2020, de 14 de julio, por el que se regula la concesión directa de diversas subvenciones al Instituto de España, a las Reales Academias y a otras entidades.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/15/pdfs/BOE-A-2020-7868.pdf>

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

- **RESOLUCIÓN** de 9 de junio de 2020, de la Secretaría General Técnica, por la que se publica el Convenio entre la Tesorería General de la Seguridad Social y el Consejo General del Notariado, en materia de intercambio de información.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/18/pdfs/BOE-A-2020-8120.pdf>

Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

- **RESOLUCIÓN** de 29 de junio de 2020, de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, por la que se publica el Convenio de colaboración con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para la consulta de la titularidad real de sociedades mercantiles a través del registro mercantil y otra información de los registros de la propiedad y mercantiles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/16/pdfs/BOE-A-2020-8002.pdf>

CC.AA

Andalucía

- **DECRETO** 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

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

- **RESOLUCIÓN** de 4 de julio de 2020, de la Secretaría General Técnica, por la que se da publicidad al protocolo de actuación de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica ante posibles casos importados de COVID-19 en el contexto de la inmigración irregular.

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

- **ACUERDO** de 30 de junio de 2020, del Consejo de Gobierno, por el que se toma conocimiento del protocolo para aplicación de medidas especiales en materia de salud pública en caso de infección por SARS-CoV-2.

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

- **DECRETO-LEY** 19/2020, de 14 de julio, por el que se establecen medidas urgentes en materia de sanidad, fiscales y presupuestarias así como de apoyo a agricultores, ganaderos y pymes agroalimentarias ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19).

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

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO-LEY 15/2020**, de 9 de junio, por el que con carácter extraordinario y urgente se establecen diversas medidas dirigidas al sector del turismo así como al ámbito educativo y cultural ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19) (BOJA extraordinario núm. 35, de 9.6.2020).

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

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO-LEY 13/2020**, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19) (BOJA extraordinario núm. 27, de 18 de mayo de 2020).

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

- **ORDEN** de 14 de julio de 2020, sobre el uso de la mascarilla y otras medidas de prevención en materia de salud pública para hacer frente al coronavirus (COVID-19) y por la que se modifica la Orden de 19 de junio de 2020.

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

- **RESOLUCIÓN** de 9 de julio de 2020, de la Dirección General de Ordenación y Evaluación Educativa, por la que se modifica el Anexo V de la Orden de 14 de mayo de 2020, por la que se establecen los calendarios de actuaciones de determinados procedimientos administrativos del ámbito educativo, afectados por la situación de crisis sanitaria provocada por el coronavirus COVID-19.

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

- **LEY 1/2020**, de 13 de julio, para la mejora de las condiciones térmicas y ambientales de los centros educativos andaluces mediante técnicas bioclimáticas y uso de energías renovables.

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

- **RESOLUCIÓN** de 15 de julio de 2020, de la Presidencia del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del Decreto-ley 17/2020, de 19 de junio, por el que se modifica, con carácter extraordinario y urgente, la vigencia de determinadas medidas aprobadas con motivo de la situación generada por el coronavirus (COVID-19), ante la finalización del estado de alarma.

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

- **RESOLUCIÓN** de 15 de julio de 2020, de la Presidencia del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del Decreto-ley 16/2020, de 16 de junio, por el que, con carácter extraordinario y urgente, se establecen medidas en materia de empleo, así como para la gestión y administración de las sedes administrativas ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19).

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

- **RESOLUCIÓN** de 15 de julio de 2020, de la Presidencia del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del Decreto-ley 18/2020, de 30 de junio, por el que, con carácter extraordinario y urgente, se establecen diversas medidas ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19).

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

- **DECRETO 102/2020**, de 21 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Asistencia Jurídica Gratuita en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 67/2008, de 26 de febrero.

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

- **DECRETO 104/2020**, de 21 de julio, por el que se determina el calendario de fiestas laborales de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2021.

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

Aragón

- **ORDEN SAN/585/2020**, de 13 de julio, por la que se adoptan nuevas medidas en el uso de la mascarilla para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la pandemia COVID-19 en la Comunidad Autónoma de Aragón.

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

Baleares

- **RESOLUCIÓN** de la consejera de Salud y Consumo de 13 de julio de 2020 por la que se modifican medidas concretas del Plan de Medidas Excepcionales de Prevención, Contención y Coordinación para Hacer Frente a la Crisis Sanitaria Ocasionada por la COVID-19, una vez superada la fase 3 del Plan para la Transición hacia una Nueva Normalidad, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de las Illes Balears de 19 de junio de 2020.

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

- **LEY 1/2020**, de 3 de junio, de modificación del artículo 51 de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/17/pdfs/BOE-A-2020-8008.pdf>

- **DECRETO-LEY 6/2020**, de 1 de abril, por el que se establecen medidas sociales urgentes para paliar los efectos de la situación creada por el COVID-19 y de fomento de la investigación sanitaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/17/pdfs/BOE-A-2020-8009.pdf>

- **DECRETO-LEY 7/2020**, de 8 de mayo, por el que se establecen medidas urgentes en el ámbito de la educación, para hacer frente a los efectos de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/17/pdfs/BOE-A-2020-8010.pdf>

- **DECRETO-LEY 8/2020**, de 13 de mayo, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/17/pdfs/BOE-A-2020-8011.pdf>

- **DECRETO-LEY 9/2020**, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/17/pdfs/BOE-A-2020-8012.pdf>

- **DECRETO-LEY 10/2020**, de 12 de junio, de prestaciones sociales de carácter económico de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/17/pdfs/BOE-A-2020-8013.pdf>

Canarias

- **LEY 1/2020**, de 20 de marzo, de medidas urgentes, por la que se regula la ayuda para la adquisición de medicamentos financiados por el Sistema Nacional de Salud a las personas que ostenten la condición de pensionistas de la Seguridad Social y sus beneficiarios cuya renta anual sea inferior a 18.000 euros.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/20/pdfs/BOE-A-2020-8155.pdf>

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/20/pdfs/BOE-A-2020-8156.pdf>

Cantabria

- **LEY 1/2020**, de 28 de mayo, de medidas urgentes para el desarrollo urbanístico de Cantabria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8848.pdf>

- **LEY 2/2020**, de 28 de mayo, de concesión de ayudas económicas para mejorar las rentas de personas trabajadoras afectadas por expedientes de regulación temporal de empleo en el contexto de la crisis ocasionada por la pandemia de COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8849.pdf>

- **LEY 3/2020**, de 28 de mayo, de agilización en la gestión de las ayudas a tramitar por la Sociedad de Desarrollo Regional de Cantabria, S.A. (SODERCAN) para atender a las situaciones económicas derivadas de la pandemia causada por el COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8850.pdf>

Cataluña

- **LEY 6/2020**, de 18 de junio, de protección, conservación y puesta en valor de los olivos y olivares monumentales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/07/pdfs/BOE-A-2020-7382.pdf>

- **DECRETO-LEY 18/2020**, de 12 de mayo, de medidas urgentes en materia de urbanismo, fianzas y ambiental.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/07/pdfs/BOE-A-2020-7383.pdf>

- **DECRETO-LEY 20/2020**, de 26 de mayo, por el que se adoptan varias medidas en materia de deportes como consecuencia del estado de alarma decretado por razón del COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/07/pdfs/BOE-A-2020-7384.pdf>

- **RESOLUCIÓN SLT/1648/2020**, de 8 de julio, por la que se establecen nuevas medidas en el uso de la mascarilla para la contención del brote epidémico de la pandemia de COVID-19.

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

- **LEY 7/2020**, de 2 de julio, de la Agencia de la Naturaleza de Cataluña.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/16/pdfs/BOE-A-2020-7942.pdf>

- **DECRETO-LEY 21/2020**, de 2 de junio, de medidas urgentes de carácter económico, cultural y social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8751.pdf>

- **DECRETO-LEY 22/2020**, de 2 de junio, por el que se determinan los órganos competentes para tramitar las sanciones por incumplimientos de la normativa reguladora del estado de alarma denunciados por los diferentes

cuerpos policiales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8752.pdf>

- **DECRETO-LEY** 23/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes en materia tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8753.pdf>

- **DECRETO-LEY** 25/2020, de 16 de junio, de medidas extraordinarias en materia social y de carácter fiscal y administrativo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8754.pdf>

- **DECRETO-LEY** 26/2020, de 23 de junio, de medidas extraordinarias en materia sanitaria y administrativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8755.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO-LEY** 19/2020, de 19 de mayo, de medidas complementarias en materia social y sanitaria para paliar los efectos de la pandemia generada por la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8756.pdf>

Extremadura

- **DECRETO-LEY** 9/2020, de 8 de mayo, por el que se aprueba una subvención para refuerzo del sistema de garantías de Extremadura, se establecen ayudas financieras a autónomos y empresas, y se adoptan medidas en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas y de patrimonio histórico y cultural, para afrontar los efectos negativos del COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7440.pdf>

- **DECRETO-LEY** 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7441.pdf>

- **DECRETO-LEY** 11/2020, de 29 de mayo, de medidas urgentes complementarias en materia tributaria para responder al impacto económico del COVID-19 en la Comunidad Autónoma de Extremadura y otras medidas adicionales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/08/pdfs/BOE-A-2020-7442.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 10 de julio de 2020, del Vicepresidente Segundo y Consejero, por la que se establecen nuevas medidas en el uso de la mascarilla durante la situación de crisis epidemiológica ocasionada por el COVID-19.

<http://doe.gobex.es/>

- **DECRETO-LEY** 12/2020, de 19 de junio, de medidas extraordinarias y urgentes para la reactivación de la actividad económica y social en la Comunidad Autónoma de Extremadura en el proceso hacia la "Nueva Normalidad".

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/22/pdfs/BOE-A-2020-8303.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO-LEY** 12/2020, de 19 de junio, de medidas extraordinarias y urgentes para la reactivación de la actividad económica y social en la Comunidad Autónoma de Extremadura en el proceso hacia la "Nueva Normalidad".

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8757.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO-LEY** 12/2020, de 19 de junio, de medidas extraordinarias y urgentes para la reactivación de la actividad económica y social en la Comunidad Autónoma de Extremadura en el proceso hacia la "Nueva Normalidad".

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8852.pdf>

Galicia

- **ORDEN** de 5 de julio de 2020 por la que se establecen determinadas medidas de prevención en los ayuntamientos de Alfoz, Barreiros, Burela, Cervo, Foz, Lourenzá, Mondoñedo, Ourense, Ribadeo, Trabada, O Valadouro, O Vicedo, Viveiro e Xove, como consecuencia de la evolución de la situación epidemiológica derivada del COVID-19.

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

La Rioja

- **RESOLUCIÓN** de 13 de julio de 2020, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Salud, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se establecen nuevas medidas de prevención, para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19.

<http://ias1.larioja.org/>

Comunidad de Madrid

- **ORDEN** 920/2020, de 28 de julio, de la Consejería de Sanidad, por la que se modifica la Orden 668/2020, de 19 de junio, por la que se establecen medidas preventivas para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 una vez finalizada la prórroga del estado de alarma establecida por el Real Decreto 555/2020, de 5 de junio.

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

Región de Murcia

- **RESOLUCIÓN** de 13 de julio de 2020, de la Secretaría General de la Consejería de Presidencia y Hacienda por la que se dispone la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 13 de julio de 2020, por el que se modifica el Anexo del Acuerdo de 19 de junio de 2020 relativo a las medidas de prevención y contención aplicables en la Región de Murcia para afrontar la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, tras la finalización del estado de alarma y para la fase de reactivación.

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

Comunidad Foral de Navarra

- **DECRETO-LEY FORAL** 4/2020, de 29 de abril, por el que se aprueban medidas urgentes para responder al impacto generado por la crisis sanitaria del coronavirus (COVID-19).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/01/pdfs/BOE-A-2020-6928.pdf>

- **DECRETO-LEY FORAL** 5/2020, de 20 de mayo, por el que se aprueban medidas urgentes para responder al impacto generado por la crisis sanitaria del coronavirus (COVID-19).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/01/pdfs/BOE-A-2020-6929.pdf>

Comunidad Valenciana

- **RESOLUCIÓN** de 17 de julio de 2020, de la consellera de Sanidad Universal y Salud Pública, de modificación y adopción de medidas adicionales y complementarias del Acuerdo de 19 de junio, del Consell, sobre medidas de prevención frente al Covid-19.

<http://www.dogv.gva.es/>

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

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

- R. 14-02-2020.- R.P. Vigo n.º 6.- **INMATRICULACIÓN: LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA NO PUEDE RECTIFICARSE UNILATERALMENTE.** Se pretende la inmatriculación de una finca en la que el título inmatriculador ha sido rectificado en cuanto a su superficie, únicamente por la parte compradora. Aunque sea para hacer coincidir la descripción en el título con la certificación catastral, «la escritura rectificatoria supone un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye, debiendo ajustarse este nuevo otorgamiento a las reglas generales de prestación del consentimiento negocial contenidas en los arts. 1254, 1258, 1259, 1261 y 1262 C.c., exigiéndose en consecuencia el concurso del vendedor en la escritura de complementaria, o su ratificación posterior, conforme al citado art. 1259 C.c.». R. 14.02.2020 (Notario Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez contra Registro de la Propiedad de Vigo-6) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7070.pdf>

- R. 14-02-2020.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria n.º 6.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas (ver, por ejemplo, R. 08.02.2019, R. 07.06.2019 y R. 13.02.2020; y art. 20 LH). En este caso el recurrente alegaba la condición de herederos de los ejecutados embargados, pero no se había acreditado al registrador el fallecimiento del titular registral, y la condición de aquéllos como únicos herederos, mediante la aportación de los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (art. 166.1.2 RH), por lo que la Dirección no puede entrar en esa alegación (art. 326 LH). R. 14.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 6) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7071.pdf>

- R. 14-02-2020.- R.P. Albacete n.º 1.- **OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN NO REQUIERE LICENCIA DE DEMOLICIÓN DE LA OBRA ANTERIOR.** «Se plantea en este expediente si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva en construcción en la que con carácter previo a la misma se declara la modificación de descripción de la finca registral como consecuencia de la demolición de la vivienda unifamiliar existente en la misma. La registradora considera defecto subsanable la no aportación de la correspondiente licencia de demolición de la casa». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 04.09.2019, «la modificación de descripción constructiva en la finca registral, por demolición y obra en construcción, resulta plenamente amparada en licencia urbanística y certificación técnica como exige el art. 28.1 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana». Advierte la Dirección de que «cuestión distinta, no planteada en este caso, sería el

determinar los requisitos exigibles en el caso en que se pretendiera simplemente declarar la desaparición de la edificación existente, sea por ruina o por derribo voluntario, y así hacer constar su nueva descripción como solar, y en particular si ello es posible sin intervención técnica ni administrativa alguna, mas no constituye objeto de este expediente»; obsérvese que en el tal caso la modificación descriptiva de la finca no puede entenderse amparada por ninguna licencia. R. 14.02.2020 (Notario Martín-Alfonso Palomino Márquez contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7072.pdf>

- R. 14-02-2020.- R.P. Huelva n.º 3.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: NO SE PUEDE CANCELAR LA HIPOTECA POR MANDAMIENTO QUE ORDENA LA CANCELACIÓN DE LA NOTA DE CERTIFICACIÓN.** No se puede cancelar una hipoteca en virtud de mandamiento judicial en el que se ordena no la cancelación de hipoteca, sino la de la nota marginal de expedición de cargas en procedimiento de ejecución, por haberse terminado el procedimiento; «pero aunque se acordase expresamente la cancelación de la hipoteca, no sería admisible el referido mandamiento judicial como título hábil para cancelar la hipoteca»; ciertamente se ha admitido esa eficacia cancelatoria en R. 10.09.2005 y R. 21.05.2012, pero en ellas constaba pago o consignación totales de la deuda garantizada, mientras que ahora «la causa que se aduce como sustento de la cancelación es que se han satisfecho las pretensiones del actor; no se aclara si en efecto se ha pagado la totalidad de la obligación garantizada por la hipoteca, o solo las cantidades vencidas y adeudadas hasta la fecha de inicio del procedimiento». R. 14.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Huelva-3) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7073.pdf>

- R. 14-02-2020.- R.P. Madrid n.º 24.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DE UN DEPARTAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL REQUIERE ACUERDO DE LA JUNTA. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA RECTIFICACIÓN DE UN DEPARTAMENTO REQUIERE ACUERDO DE LA JUNTA.** En la inscripción de la propiedad horizontal consta que determinada vivienda tiene anejo un determinado trastero; pero en la inscripción de la compraventa consta que dicho trastero no existe y por tanto la vivienda no tiene anejo alguno. Se solicita ahora la rectificación de esa segunda inscripción para que conste de nuevo el anejo. La Dirección reitera que, «una vez practicado un asiento, se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los Tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 LH); [...] la rectificación deberá practicarse en la forma establecida en el art. 40 LH, siendo necesario el consentimiento unánime de la junta de propietarios, en tanto que supone una modificación del título constitutivo, o, en su defecto, resolución judicial recaída en el procedimiento correspondiente». R. 14.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-24) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7074.pdf>

- R. 18-02-2020.- R.P. Inca n.º 1.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** Se trata de «una agrupación de fincas, aportándose una representación gráfica alternativa a la catastral de la finca resultante de la agrupación, de la que resulta además una modificación de la superficie registral. Una vez tramitado el expediente del art. 199 LH, la registradora suspende la inscripción por el motivo de existir oposición de los titulares de dos fincas colindantes». La Dirección no encuentra fundada la negativa: «No es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa; [...] en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica alternativa». R. 18.02.2020 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Inca-1) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7075.pdf>

- R. 18-02-2020.- R.P. San Fernando n.º 2.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DEFENSA DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. BIENES PÚBLICOS: DEFENSA DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** «Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral. El registrador, antes de tramitar el procedimiento previsto en el art. 199 LH, deniega la inscripción por estar la finca incluida en el dominio público marítimo terrestre, según consulta realizada a la Sede Electrónica del Catastro y al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación». Ciertamente, la Dirección ha reiterado que «las dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del expediente, como sucede en el caso que nos ocupa, evitando así dilaciones y trámites innecesarios (cfr. R. 08.06.2016, R. 03.10.2016 o R. 09.06.2017); no obstante, estas dudas impeditivas del inicio del expediente deben ser de tal entidad que no puedan solventarse en los trámites del mismo expediente; en particular, a la vista de la intervención de los colindantes o Administración Pública como eventuales perjudicados por la inscripción de la representación gráfica en cuestión, de manera que el registrador pueda tomar en consideración las alegaciones que se formulen para formar su juicio de identidad»; en este caso es correcta la actuación del registrador, ya que «el dato de que la finca invade el dominio público marítimo-terrestre resulta de la consulta realizada por el registrador a la Sede Electrónica del Catastro y a la Sede del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, de la que resulta que la representación gráfica de la finca cuya inscripción se pretende está íntegramente ubicada en el dominio público marítimo-terrestre deslindado; no nos encontramos ante un caso en el que el registrador manifieste meras dudas o sospechas de que la finca pueda invadir el dominio público, sino que manifiesta la certeza de la invasión del dominio público». R. 18.02.2020 (Inversiones Pueblo Blanco, S.L., contra Registro de la Propiedad de San Fernando - 2) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7076.pdf>

- R. 19-02-2020.- R.P. Granollers n.º 3.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. ASIENTO**

DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN. Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso se solicitaba que se declarara la nulidad de pleno derecho de una inscripción de hipoteca y la inscripción de esta a nombre de otro titular. Igualmente confirma la denegación del asiento de presentación, confirme al art. 420.1 RH. Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario. R. 19.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granollers-3) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7079.pdf>

- R. 19-02-2020.- R.P. Mieres.- **HERENCIA: LA RENUNCIA A LA LEGÍTIMA NO CONFIERE EL DERECHO A LOS DESCENDIENTES DEL LEGITIMARIO. HERENCIA: POR RENUNCIA AL LEGADO DE LEGÍTIMA SUCEDEN LOS SUSTITUTOS VULGARES POR CONCEPTO DE LEGATARIOS.** «Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible la adjudicación hereditaria de una finca ganancial que había sido legada en pago de la legítima estricta de uno de los legitimarios, que ha renunciado, y está sustituido por sus descendientes. [...] La registradora señala como defecto que la partición exigirá bien la manifestación por el renunciante de que carece de descendientes sustitutos en el legado, o en su caso, el consentimiento de los legatarios sustitutos». Pero dice la Dirección que, «renunciada la legítima por el legatario legitimario, los descendientes de este renunciante no son legitimarios, y la posición de los hijos del legitimario, tras renunciar su padre, se modifica en forma sustancial, pues pasan a ser unos herederos extraños a la legítima; su posición con ello difiere notablemente de la posición de los hijos del legitimario premuerto, desheredado o incapaz por indignidad, supuestos en los que la stirpe, ya sea en la vía testada o intestada, ocupan en cuanto a la legítima estricta la posición de su progenitor (arts. 814, 857 y 761 C.c.), y la renuncia extingue la legítima sobre la stirpe, lo que resulta del art. 985.2 C.c.». En consecuencia, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 26.09.2014 y R. 23.10.2017, y acoge la tesis del recurrente que, «siendo un legado de cosa ganancial, conforme el art. 1380 C.c., debe entenderse que la disposición testamentaria de ese bien ganancial producirá todos sus efectos si fuere adjudicado a la herencia del testador, y que, en caso contrario, se entenderá legado el valor que tuviera al tiempo del fallecimiento; por lo que, habiéndose producido 'el caso contrario' [al interpretarlo así todos los herederos de los dos cónyuges], se trata de un legado de valor». R. 19.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mieres) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7080.pdf>

- R. 19-02-2020.- R.P. León n.º 4.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN DE UNA TITULARIDAD ANTIGUA POR RECONOCIMIENTO DE REPRESENTACIÓN INDIRECTA. REPRESENTACIÓN: RECTIFICACIÓN DE UNA TITULARIDAD ANTIGUA POR RECONOCIMIENTO DE REPRESENTACIÓN INDIRECTA.** Se trata de una escritura en la que quien figura como copropietario de determinada finca manifiesta que fue adquirida por cuenta de otro copropietario, toda vez que fue este quien desembolsó íntegramente el precio de su adquisición, actuando en consecuencia aquél como un simple mandatario. La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, el reconocimiento de propiedad no es título material inscribible. Pero la Dirección reitera la doctrina de las R. 13.06.2018 y R. 20.07.2018, basada S. 30.05.2016 y S. 10.06.2016, y dice que «el reconocimiento de dominio no es, por tanto, un título carente de causa, sino que en él se exterioriza la relación de representación que hasta ese momento había permanecido reservada, haciendo coincidir la titularidad formal con la real -cfr. art. 40.d LH-». Ver especialmente la R. 13.06.2018 y su comentario. R. 19.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de León-4) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7081.pdf>

- R. 19-02-2020.- R.P. El Puerto de Santa María n.º 2.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ADMINISTRATIVA TIENE PRIORIDAD SOBRE ACTOS PRESENTADOS DESPUÉS. BIENES GANANCIALES: LA DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD NO SE PRODUCE HASTA LA FIRMEZA DE LA SENTENCIA DE SEPARACIÓN O DIVORCIO. SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES NO SE PRODUCE HASTA LA FIRMEZA DE LA SENTENCIA.** Se trata de «una escritura de compraventa con la particularidad de que la compradora adquiere la finca registral con carácter privativo, pero comparece en trámites de divorcio». La registradora suspende la inscripción por dos defectos: -«Ha ganado prioridad registral una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento administrativo» (la escritura se había presentado anteriormente y, caducado su asiento de presentación, se había tomado la anotación preventiva de prohibición de disponer). La Dirección repasa su doctrina sobre las prohibiciones de disponer y, con relación a las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos, dice que «lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar», por lo que «debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el art. 17 LH frente a la interpretación más laxa del art. 145 RH que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles», es decir, con independencia de que la escritura fuese de fecha anterior o posterior a la anotación preventiva; «al estar caducado el asiento de presentación de la compraventa, pasó a tener rango preferente en el libro diario la anotación de prohibición de disponer». -No es posible inscribir la finca como privativa, «ya que la disolución de la sociedad de gananciales se produce desde la fecha de la sentencia firme y su inscripción en el Registro Civil, sin que el mero hecho de admitirse la demanda sea suficiente para inscribir como privativo». En efecto, dice la Dirección que «no se retrotraen los efectos de la sentencia al momento de la demanda, en cuanto a la disolución de los gananciales» (cita la S. 27.09.2019); además de que, según el art. 266 RRC, en la inscripción en el Registro de la Propiedad habrían de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil. R. 19.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María - 2) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7083.pdf>

- R. 20-02-2020.- R.P. El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.- **CONCURSO DE**

ACREEDORES: LOS CRÉDITOS DE DERECHO PÚBLICO ESTÁN EXCEPTUADOS DEL RÉGIMEN PRECONCURSAL. La registradora deniega una anotación preventiva de embargo en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social porque, «según el Servicio General de Índices de los Registradores de España y de la información obtenida del Registro Público Concursal del Ministerio de Justicia, vía consulta efectuada por la registradora por Internet, se desprende que la citada entidad se encuentra inmersa en fase preconcursal, constando que ha comunicado al Juzgado competente para la declaración de su concurso el inicio de negociaciones de las comprendidas en el art. 5 bis L. 22/09.07.2003, Concursal» (para un acuerdo de refinanciación o para propuesta anticipada de convenio), por lo que no podrán iniciarse, o deberán suspenderse, las ejecuciones judiciales o extrajudiciales de bienes o derechos que resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. La Dirección considera correcta la actuación de la registradora al efectuar esa consulta; pero señala cómo el mismo precepto establece dos excepciones: los acreedores con garantía real y *los procedimientos de ejecución que tengan por objeto hacer efectivos créditos de derecho público*, entre los que se encuentran aquellos para cuya gestión recaudatoria resulte de aplicación el RDLeg. 8/30.10.2015, Ley General de la Seguridad Social. R. 20.02.2020 (Tesorería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7084.pdf>

- R. 21-02-2020.- R.P. Carrión de los Condes-Frechilla.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se trataba de una escritura de partición de herencia con una finca inscrita a nombre de personas distintas del causante. «La recurrente considera que no es a ella a quien corresponde asumir el coste de la inscripción de los títulos intermedios hasta enlazar con el actual titular». Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario. R. 21.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Carrión de los Condes-Frechilla) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7086.pdf>

- R. 20-03-2020.- R.P. Santiago de Compostela n.º 1.- **DACIÓN EN PAGO: NO TIENEN QUE ACREDITARSE LOS MEDIOS DE PAGO SI SE JUSTIFICA LA COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS.** La Dirección considera justificados los medios de pago, a los efectos del art. 254 LH, porque «se trata de una compraventa en la que el medio de pago del precio es mediante compensación de crédito entre las partes, por lo que el precio de la compraventa ni se pagó al contado ni se satisfizo en dinero ni signo que lo represente ni se confesó recibido, sino que se pagó posteriormente mediante una compensación de créditos»; el crédito compensado resulta de la contabilidad social y se refleja en documentos de la Agencia Tributaria que se incorporaron a la escritura. Se añade ahora, en términos quizá demasiado generales, que «la compensación no es un medio de pago, sino una forma de extinción de las obligaciones (art. 1156 C.c.) y por tanto a la compensación no se le puede aplicar la normativa de los medios de pago». En el caso de la R. 16.10.2019, al no justificarse el préstamo en cuyo pago se hacía la transmisión, se confirmó la suspensión de la inscripción. Y la R. 22.11.2013 apreció la existencia de «un contrato de ejecución de obra en el que una empresa constructora ha realizado un trabajo que se encuentra pendiente de pago» (aunque la Dirección no resolvió en consecuencia porque la alegación no se había hecho en tiempo oportuno). La diferencia está en que la deuda proceda de un pago en dinero o de una obligación no dineraria. R. 20.03.2020 (Notario Héctor-Ramiro Pardo García contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 09.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7533.pdf>

- R. 21-02-2020.- R.P. Castellón de la Plana n.º 1.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL APREMIO ADMINISTRATIVO FISCAL NO CABE LA ADJUDICACIÓN DIRECTA POR FALLO DE LA SUBASTA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019, sobre la adjudicación directa. R. 21.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 1) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7087.pdf>

- R. 26-02-2020.- R.P. Campillos.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: POSIBILIDAD DE UNA SEGUNDA CALIFICACIÓN SOBRE EL MISMO DOCUMENTO.** En el caso objeto de la R. 09.10.2019 la registradora, tras la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, suspendió la inscripción de una georreferenciación por la existencia de oposición de terceros; la Dirección estimó el recurso por defectos formales, porque «no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción...»; pero sin que la estimación signifique proclamar la inscribibilidad del documento calificado, «de manera que esto no obsta a que se pueda poner una nueva nota de calificación en los términos que resultan de esta resolución...». Es lo que hizo la registradora, que mantuvo aquella calificación, esta vez con una detallada argumentación. El recurrente no contradice aquella argumentación, sino que se limita a negar la posibilidad de esta nueva nota, y a eso se limita ahora esta resolución. Dice la Dirección que «queda fuera de toda duda que la primacía del principio de legalidad exige, para evitar la práctica de asientos contrarios a la legalidad vigente, permitir que el registrador pueda apreciar la existencia de defectos incluso aunque no los hubiera apreciado en una calificación anterior, o resultaran contradictorios con calificaciones anteriores, o fueran apreciados de manera extemporánea», y con mayor razón, que «que el registrador, cuando su anterior nota de calificación haya sido revocada en vía de recurso por un defecto formal o por falta de motivación suficiente, pueda dictar otra nota de calificación que subsane tales deficiencias formales o carencias de motivación». R. 26.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Campillos) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7088.pdf>

- R. 27-02-2020.- R.P. Antequera.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR**

PERSEGUIDO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL. CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES. Sobre el tracto sucesivo en la anotación preventiva de embargo, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas (ver, por ejemplo, R. 08.02.2019 y R. 07.06.2019 y art. 20 LH). En este caso, además, la anotación preventiva de embargo estaba caducada y cancelada por caducidad, por lo que se reitera también en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, en un caso idéntico al de la R. 25.06.2015: denegación de la cancelación de cargas posteriores decretada en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado. Pero lo que el recurrente cuestionaba principalmente era la calificación registral de documentos judiciales; y a ese respecto la Dirección reitera también su doctrina al respecto: «Este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente (vid., por todas, la R. 17.03.2008), que el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motiva. No obstante, como también ha sostenido la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el art. 100 RH (en consonancia con el art. 18 LH) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a la práctica de la inscripción. En este caso, está claro que no se cumple el requisito del tracto sucesivo, al aparecer la finca inscrita a favor de persona distinta del ejecutado (art. 20 LH), surgiendo así un obstáculo para la inscripción derivado del propio Registro, sin que este requisito pueda ser superado o salvado por la anotación preventiva de embargo trabada en el procedimiento judicial, al estar ésta cancelada por caducidad (art. 86 LH).» R. 27.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Antequera) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7089.pdf>

- R. 05-03-2020.- R.P. Ávila n.º 2.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDEN EJECUTARSE SIMULTÁNEAMENTE DOS HIPOTECAS.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 04.02.2020. R. 05.03.2020 (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.), contra Registro de la Propiedad de Ávila-2) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7090.pdf>

- R. 20-02-2020.- R.P. Vélez-Málaga n.º 2.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: EL CONTROL NOTARIAL DE TRANSPARENCIA; FUNCIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL.** Tratan el tema indicado en el mismo sentido que la R. 29.11.2019. R. 20.02.2020 (Notario Pedro Díaz Serrano contra Registro de la Propiedad Vélez-Málaga - 2) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7181.pdf>

- R. 20-02-2020.- R.P. Algete.- **URBANISMO: LA DONACIÓN DE PARTES INDIVISAS POR SÍ SOLA NO EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA DONACIÓN DE PARTES INDIVISAS POR SÍ SOLA NO EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ANTE LA FORMACIÓN DE FINCAS INFERIORES A LA UNIDAD MÍNIMA, EL REGISTRADOR DEBE NOTIFICAR A LA AUTORIDAD AGRARIA.** Se trata de la donación de una participación indivisa de una finca rústica por el titular registral de la misma participación; se pacta que la cuota donada, una vez que la finca sea legalmente divisible, se concretará en el uso exclusivo y excluyente de determinada parcela. «El registrador suspende por entender que hay un acto de parcelación sin licencia y por contravenir la legislación sobre unidades mínimas de cultivo. Se otorga escritura de subsanación en la que se tienen por no puestos los pactos de concreción de uso, pero el registrador entiende que no ha habido subsanación suficiente de la nota de calificación, que mantiene» (sobre todo, las dos cuotas inscritas coinciden con las dos parcelas catastrales de que se compone la finca). La Dirección aprecia «circunstancias que llevan a la estimación del recurso»: primero, la escritura de subsanación, que suprime toda referencia al pacto de asignación del derecho de uso; y segundo, que ya está inscrita en el Registro de la Propiedad por título de compraventa una participación indivisa a favor de un tercero y, por ende, también la porción indivisa restante a favor de la ahora donante. Y el registrador deberá proceder conforme a lo dispuesto en los arts. 79 y 80 RD. 1093/04.07.1997 (normas complementarias al Reglamento...) (que el registrador ó traslado a la Administración agraria del documento presentado, a fin de que se pronuncie esta sobre si procede la operación realizada). La última de aquellas «circunstancias» viene dada porque «el superior principio de legitimación registral (art. 38 LH) y de salvaguarda judicial de los asientos (art. 1 LH), por virtud de los cuales se presume a favor del titular registral la existencia y titularidad del derecho inscrito mientras que no se rectifique judicialmente en procedimiento adecuado (art. 40 LH) conlleva que no pueda evitarse la transmisión posterior de esa cuota parte indivisa ya inscrita a favor de la donante». De donde cabría deducir que no se hubiera estimado el recurso si la cuota se hubiese creado «ex novo». R. 20.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Algete) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7183.pdf>

- R. 21-02-2020.- R.P. San Boi de Llobregat.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA FALTA DE PAGO DEL IMPUESTO SUSPENDE LA CALIFICACIÓN ANTES QUE LA INSCRIPCIÓN. CONDICIÓN RESOLUTORIA: NO PUEDE CANCELARSE POR CADUCIDAD A INSTANCIA DEL ANOTANTE DE UN EMBARGO.** 1. Calificación registral.- Frente al reproche del recurrente, de haberse devuelto el documento por falta de pago de impuesto y más tarde calificado en cuanto al fondo, la Dirección señala que no ha habido irregularidad: «En un primer momento, el registrador ha de calificar y decidir si practica o no el asiento de

presentación en el libro diario de operaciones; en un segundo momento, a continuación del anterior, ha de calificar si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento, como podría resultar de la aplicación de los arts. 18.2 y 255 LH [falta de pago del impuesto]; y finalmente, pero siempre dentro del plazo legal para ello, ha de calificar en su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones (véase R. 24.05.2017)». 2. Cancelación de la condición resolutoria.– Se deniega la cancelación de una condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado de una compraventa solicitada por los titulares de una anotación preventiva de embargo sobre la finca. Porque en la compraventa se había pactado la posibilidad de cancelación a instancia de la parte compradora o del propietario de la finca transmitida, y el art. 82 LH la permite por prescripción legal a solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca; y «por titular registral debe considerarse a quien tiene inscrito algún derecho sobre la finca (véase art. 38 LH), y no a quien tiene meramente a su favor una anotación preventiva –asiento provisional y temporal–; [...] la posición jurídica del titular registral es bien distinta de la del mero anotante, quien solo goza del efecto de enervar la fe pública frente a terceros, pero no de los demás efectos del sistema registral, como la fe pública, la prioridad o la legitimación registral». R. 21.02.2020 (Edifcentro 95, S.A.U., y Edifjovi, S.L., contra Registro de la Propiedad de San Boi de Llobregat) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7184.pdf>

- R. 25-02-2020.- R.P. Zafra.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH NO REQUIERE APORTACIÓN DEL TÍTULO DEL PROMOTOR.** «La única cuestión objeto de debate en este recurso es si para la tramitación del expediente previsto en el art. 201 LH es preciso que sea coincidente la nueva descripción que se pretende hacer constar en el Registro con la que figura en el título de dominio del promotor». Así lo entiende la registradora, que se basa en la remisión genérica que el art. 201 LH (expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral) hace al art. 203 LH (expediente de dominio para la inmatriculación) en cuanto a la tramitación del procedimiento. Efectivamente, el art. 203 LH exige aportación del título de propiedad de la finca junto con certificación catastral descriptiva y gráfica, que se correspondan con la descripción literaria; pero esa previsión para la inmatriculación no es trasladable a la rectificación, para la que solo se pide la aportación al notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada. R. 25.02.2020 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7185.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7186.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7187.pdf>

- R. 26-02-2020.- R.P. Elche n.º 4.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO SE PUEDE CALIFICAR EL FONDO DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL.** «El presente recurso tiene como objeto la calificación de una sentencia dictada en un procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales; dicha sentencia acuerda excluir del haber ganancial liquidable una finca que aparece inscrita en cuanto a la nuda propiedad a favor de ambos cónyuges, porque entiende que la compraventa por la que estos realizaron la adquisición, en realidad era una donación encubierta y que existió simulación. La registradora deniega la inscripción porque entiende que es necesario para declarar la simulación que en el proceso judicial no solo hayan intervenido los dos cónyuges titulares registrales, sino también el vendedor que en su día otorgó la escritura que ahora se declara incurso en simulación contractual». Pero dice la Dirección que, «habiendo sido parte en el procedimiento judicial los dos cónyuges que aparecen como titulares registrales de la finca, y no habiéndose apreciado en dicho procedimiento la existencia de un defecto en la legitimación pasiva, no puede la registradora revisar el fondo de la resolución judicial exigiendo la intervención procesal de otras personas distintas de los actuales titulares registrales». Al margen de la decisión judicial, si lo que había era un reconocimiento, voluntario o forzoso, de la privatividad de la finca, bastaba con los dos cónyuges, otorgantes voluntarios o intervinientes forzosos; si lo que se hacía era modificar el título de compraventa convirtiéndolo en donación, sí hubiera sido necesaria la intervención del presunto donante; pero con una sentencia mediante, el registrador ya no puede calificar el fondo y tiene que limitarse al tracto sucesivo, a que hayan intervenido los titulares registrales. R. 26.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Elche-4) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7188.pdf>

- R. 26-02-2020.- R.P. Ourense n.º 3.- **RECURSO GUBERNATIVO: EFECTOS DE LA ANULACIÓN DE UNA RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL POR SENTENCIA FIRME.** La R. 10.10.2018 había declarado no inscribible una certificación administrativa de adjudicación directa de determinado bien inmueble en procedimiento de apremio seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social, por incumplimiento del límite mínimo del precio de adjudicación directa del 25 % del valor de tasación (art. 123 bis.4 RD. 1415/11.06.2004, Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social), y no procedente la cancelación de la inscripción de hipoteca posterior a la anotación preventiva de embargo de la que deriva dicha adjudicación, por no incluirse en el mandamiento de cancelación (art. 122.1 RD. 1415/2004). Ahora, en sentencia firme, se declara aquella resolución no es ajustada a derecho y se dispone la inscripción de la certificación y «la cancelación de las cargas existentes». Estima ahora la registradora que esa expresión siembra la duda «acerca de si en dicha expresión incluye o no la hipoteca de máximo, la cual no se ha hecho constar en el mandamiento de cancelación de cargas expedido por el recaudador ejecutivo». La Dirección confirma la calificación y desestima el recurso. La desestimación del recurso va acompañada de la curiosa afirmación de que, puesto que la R. 10.10.2018 afirmaba que debía haberse cancelado la hipoteca como carga posterior, «al declararse la revocación de esta resolución por sentencia firme del Juzgado ..., también debe entenderse revocada esta afirmación, por lo que lo congruente será entender que las cargas posteriores no han de ser canceladas»; desde luego, es difícil entender que la sentencia disponga una cancelación que no disponía el mandamiento de la Tesorería; pero la Dirección no se atreve a llegar a la última y extravagante consecuencia de disponer la inscripción de la adjudicación y la subsistencia de la hipoteca. R. 26.02.2020 (Grupo Gallego San Martiño, S.L., contra Registro de la Propiedad de Ourense-3) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7189.pdf>

- R. 26-02-2020.- R.P. Marbella n.º 2.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. BIENES GANANCIALES: EL POSIBLE CARÁCTER PRIVATIVO DEL PRECIO HA DE ACREDITARSE POR PRUEBA DOCUMENTAL PÚBLICA.** Sobre el recurso gubernativo reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso «la compradora –casada en régimen de gananciales– adquiere el pleno dominio de dos fincas mediante precio que paga con dos cheques bancarios; manifiesta, con la confirmación de su marido, que el dinero invertido en dicha compraventa proviene de la venta de bienes privativos según consta en determinada escritura, y solicita que se inscriba esta adquisición con tal carácter privativo según lo previsto en los arts. 1346.3 C.c. y 95.1 RH. La registradora inscribió tal adquisición por título de compraventa, con carácter privativo por confesión». El recurrente solicita que se revoque la nota de inscripción recurrida para inscribir con carácter privativo. Aunque la Dirección no entra en el fondo, anticipa, para el caso de presentarse de nuevo el título inscrito acompañado de una certificación bancaria que se alega en el recurso, la doctrina también repetida en muchas resoluciones: el art. 95 RH exige para la inscripción de la finca como privativa que «se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación mediante prueba documental pública suficiente, sin que la mera afirmación de la procedencia privativa del dinero empleado sea suficiente, dado, sobre todo, el carácter fungible del dinero (cfr., por todas, las R. 25.10.2007, R. 12.06.2013, R. 02.03.2016, R. 02.02.2017 y R. 07.11.2018)»; de no ser así, «la presunción de ganancialidad proyecta tabularmente sus efectos, hasta su impugnación judicial; y esta es la solución estricta que rige en el ámbito registral en tanto no haya una modificación normativa que (como la legislación civil especial de Aragón, por ejemplo) flexibilice este extremo». 1. Recurso gubernativo.– Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario. 2. Bienes gananciales.– Ver resoluciones citadas y sus comentarios. En cuanto al ejemplo citado de Aragón, está en el art. 214 DLeg. 1/22.03.2011, Código del Derecho Foral de Aragón: *Se considerará privativo un bien determinado cuando la atribución por un cónyuge de tal carácter al dinero o contraprestación con que lo adquiera sea confirmada por declaración o confesión del otro, que habrá de constar en documento público si ha de acceder al Registro de la Propiedad.* R. 26.02.2020 (Notario Luis Pla Rubio contra Registro de la Propiedad de Marbella-2) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7190.pdf>

- R. 27-02-2020.- R.P. Granollers n.º 3.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE EL DE DOCUMENTO CALIFICADO Y CON RECURSO RESUELTO O POR RESOLVER.** La Dirección considera «correcta y totalmente ajustada a derecho la decisión del registrador plasmada en su nota de calificación, denegando el inicio del procedimiento registral respecto de un título que ya fue objeto de una calificación negativa, confirmada íntegramente por la una resolución de la Dirección General de Dret». En efecto, el art. 108 RH, 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, [...] puede generar disfunciones y abusos incompatibles con las exigencias de seguridad jurídica; [...] 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; [...] 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. art. 324 LH), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión; [...] desde luego, no cabe [la nueva presentación] 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. R. 10.06.2009); pero tampoco cabe una vez recaída resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. art. 328 LH)». Y así, el art. 420.3 RH prohíbe extender asiento de presentación de *documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna*. La cuestión de fondo habrá de plantearse ante los Tribunales de Justicia, y la pretensión podrá garantizarse a través de la anotación preventiva de demanda (arts. 42.1 LH y 165 RH). R. 27.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Granollers-3) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7192.pdf>

- R. 27-02-2020.- R.P. Ontinyent.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: DEBE CONSTAR EL PRECIO APLAZADO CORRESPONDIENTE A CADA FINCA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA INSCRIPCIÓN PARCIAL DEBE SOLICITARLA EL INTERESADO.** Ante la venta de varias fincas con precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones, como las R. 28.11.2019 y R. 19.12.2019, y según los arts. 11, 119 y 120 LH. Ciertamente, la compraventa podría inscribirse omitiendo la condición resolutoria, pero el art. 19bis.2 LH parte del presupuesto de que la inscripción parcial debe solicitarla el interesado, y es evidente que la única persona cuyo consentimiento permitiría tal inscripción parcial era el vendedor, y no solo el comprador, como es el caso. R. 27.02.2020 (Vicente Soriano Francés, S.R.L., contra Registro de la Propiedad de Ontinyent) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7193.pdf>

- R. 28-02-2020.- R.P. Nules n.º 3.- **COSTAS: ACREDITACIÓN DE LA NO INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE POR CERTIFICACIÓN DEL SERVICIO.** «Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de compraventa de un elemento independiente perteneciente a un régimen de propiedad horizontal cuya finca matriz linda con el dominio público marítimo-terrestre. El registrador, tras comunicarlo al Servicio Periférico de Costas, suspende la inscripción al haberse recibido certificación de dicho Servicio de la que resulta que el edificio invade el citado demanio». La Dirección reitera la doctrina de otras anteriores (por ejemplo –tras la vigencia del RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas–, R. 23.08.2016, R. 19.06.2018 y R. 06.06.2019) sobre la actuación registral según el actual art. 36 RD. 876/2014, respecto a fincas

que, según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, R. 23.04.2018), o que se desprendan del propio título inscribible, linden con este dominio público o puedan estar sujetas a servidumbres legales (arts. 15 L. 22/28.07.1988, de Costas y 35 y 36 RD. 876/2014); en resumen del resumen: comprobación en el Sistema Informático Registral de la situación de las fincas; en caso de invasión o intersección, anotación preventiva, solicitud de pronunciamiento al Servicio Periférico de Costas, y actuación en consecuencia con la respuesta; si no se dispone de la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, necesaria aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas sobre colindancia o intersección, sobre posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, y relación con las servidumbres de protección y tránsito. R. 28.02.2020 (Gestión Documental de Euskadi, S.L., contra Registro de la Propiedad de Nules-3) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7195.pdf>

- R. 28-02-2020.- R.P. Getafe n.º 1.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: COMPROBACIÓN POR EL NOTARIO DEL DEPÓSITO REGISTRAL DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN.** Reitera la doctrina de varias R. 05.12.2019 y otras posteriores, a propósito de préstamos para financiar la adquisición de la vivienda habitual de los prestatarios: «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; [...] en el presente caso el notario expresa que ha comprobado que la entidad prestamista tiene depositadas las condiciones generales del contrato de préstamo en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; por ello, no puede mantenerse la calificación recurrida» (la registradora decía que «no se indican datos que permitan comprobar la efectividad de su depósito con anterioridad a la comercialización del préstamo»). R. 28.02.2020 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Getafe-1) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7196.pdf>

- R. 04-03-2020.- R.P. Granollers n.º 3.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso se solicitaba que se declarara la nulidad de pleno derecho de una inscripción de hipoteca, y la inscripción de esta a nombre de otro titular. Igualmente confirma la denegación del asiento de presentación, conforme al art. 420.1 RH. Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario. R. 28.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granollers-3) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7197.pdf>

- R. 04-03-2020.- R.P. Picassent n.º 2.- **CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA: NO PUEDE AÑADIR NUEVOS DEFECTOS NI PUEDE RECURRIRSE. CAPITULACIONES MATRIMONIALES: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL E INSCRIPCIÓN DEL DIVORCIO.** 1. Calificación sustitutoria.- La calificación sustitutoria suspende la inscripción señalando un defecto distinto al señalado en la primera calificación, y el notario recurre ambas calificaciones. La Dirección reitera (ver R. 12.02.2010, R. 26.09.2011, R. 04.12.2012, R. 19.10.2013, R. 27.11.2013, R. 25.02.2014 y R. 10.03.2016) que «el art. 19 bis LH no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido»; por ello, no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos ni puede recurrirse su calificación (sino la primera), y por ello se ciñe la resolución al recurso interpuesto contra la calificación de la primera registradora de la propiedad. 2. Inscripción de capitulaciones matrimoniales.- Como explica la Dirección, «se pacta separación de bienes en capitulaciones matrimoniales y seguidamente se liquida la sociedad conyugal; al mes, se dicta sentencia de divorcio que causa inscripción en el Registro Civil; presentada la escritura de liquidación conyugal en el Registro en 2019, causa calificación suspendiendo la inscripción hasta la inscripción de las capitulaciones en el Registro Civil, lo que no se hace porque ya consta inscrito el divorcio; otorgada escritura de ratificación y reiteración del consentimiento por ambos excónyuges, ahora se deniega por la registradora señalando un defecto nuevo relativo a la causa» (la registradora entiende que la causa de la liquidación de la sociedad de gananciales ya no son las capitulaciones, sino el divorcio, «por lo que habrá que otorgar otro título de liquidación de sociedad de gananciales por el divorcio»). Dice la Dirección que la sentencia de divorcio disuelve el matrimonio, pero no el régimen económico, que ya estaba disuelto; por tanto, «la causa de la transmisión del dominio descansa en un convenio de liquidación de bienes gananciales, [...] y siendo que respecto de la primera escritura tras los capítulos se suspendió la inscripción por falta de inscripción de los mismos en el Registro Civil, la segunda tras el divorcio, que consta inscrito en el Registro Civil, reúne todos los requisitos necesarios para su inscripción». Según el art. 266 RRC, lo que el registrador de la propiedad debería consignar en su inscripción son los datos de inscripción en el Registro Civil de las capitulaciones, no del divorcio; y no queda muy claro por qué la inscripción de este dispensa de la de aquellas. R. 04.03.2020 (Notario Enrique Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Picassent-2) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7198.pdf>

- R. 04-03-2020.- R.P. Toro-Fuentesauco.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** Se trata sobre la denegación de una inscripción de representación gráfica catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. «Una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, la registradora se limita a denegar la inscripción acogiendo las alegaciones presentadas por el titular de una finca colindante». La Dirección estima fundadas las dudas de la registradora, porque «la oposición del colindante se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente, que pone de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una concreta franja de terreno, a lo que cabe añadir la existencia de una grave desproporción entre la finca registral (formada por segregación en el año 1995) y la superficie de la representación gráfica catastral aportada» (de 300 m² a 866 m²). Pero señala que, según el art. 199 LH, la decisión

del registrador debe expresarse *motivadamente*, con criterios objetivos y razonados; es decir, explicando la estimación de los argumentos del colindante que se opone y no con mera remisión a ellos. R. 04.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Toro-Fuentesaúco) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7199.pdf>

- R. 04-03-2020.- R.P. Vigo n.º 3.- **OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN REQUIERE GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA.** Confirma que, como señalaba la Res. Circ. 03.11.2015, para la inscripción de la obra nueva «deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique»; en el caso concreto, no está inscrita la representación gráfica de la finca y, como en el de la R. 16.05.2019, «existe una falta de identidad absoluta entre la finca registral y la parcela a la que se refiere el certificado» (certificado técnico georreferenciado que se incorpora). R. 04.03.2020 (Notario Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7200.pdf>

- R. 04-03-2020.- R.P. Palma de Mallorca n.º 8.- **COMPRAVENTA: SOBRE IDENTIFICACIÓN DE MEDIOS DE PAGO.** Obviamente, no es inscribible una escritura de compraventa en la que no se identifican correctamente todos los medios de pago empleados por las partes (arts. 254 LH y 24.4 LN), y «existe en el presente caso una contradicción entre los cheques testimoniados y las manifestaciones de los comparecientes en la escritura. No obstante, dicho error es de escasa entidad, claramente constatable de que ha de prevalecer el contenido del cheque testimoniado sobre lo manifestado». R. 04.03.2020 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad Palma de Mallorca - 8) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7201.pdf>

- R. 05-03-2020.- R.P. Vélez-Málaga n.º 3.- **INMATRICULACIÓN: LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD ES TÍTULO INMATRICULABLE SI NO SE HACE ARTIFICIALMENTE PARA ELLO.** Pretendiendo la inmatriculación por doble título del art. 205 LH, una persona vende a otra la quinta parte indivisa de una finca y, un año después, se disuelve la comunidad adjudicando la totalidad de la finca al vendedor. «El registrador suspende la inmatriculación por entender que la disolución de comunidad no es título inmatriculador y por no aportarse título público de la previa adquisición de los derechos que corresponden a ... [el vendedor]». «La doctrina de esta Dirección General es considerar a la extinción de comunidad como título inmatriculador» (ver, por ejemplo, R. 01.07.2016); la Dirección reflexiona sobre la naturaleza traslativa o declarativa de la disolución de comunidad, pero concluye que en cualquier caso supone una mutación jurídico real de carácter esencial que modifica el derecho del comunero, y que «lo relevante en estos supuestos es que el título inmatriculable no sea meramente declarativo». Ahora bien, «es preciso que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación; en el supuesto de hecho que se plantea en este recurso se suscitan dudas de que la documentación puede haberse creado 'ad hoc' para producir la inmatriculación» (especialmente «formalización ante el mismo notario y la circunstancia de quedar atribuida la propiedad en los mismos términos iniciales»). Pero, «además y, sobre todo, no se ha acreditado un doble título público respecto de la totalidad de las cuotas, sino tan sólo respecto de una quinta parte indivisa». R. 05.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Vélez-Málaga-3) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7202.pdf>

- R. 05-03-2020.- R.P. Palencia n.º 1.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: NO ES NECESARIA SU CONSIGNACIÓN EN ACTOS MORTIS CAUSA. TITULAR REGISTRAL: EN ACTOS MORTIS CAUSA NO ES NECESARIO CONSIGNAR EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL.** En una escritura de manifestación y adjudicación de herencia aceptada pura y simplemente por persona casada, con vecindad civil de Derecho común y en territorio en que es este de aplicación, no es necesario expresar el régimen económico matrimonial de tales herederos; los arts. 51.9.a RH y 159 RN solo lo exigen, para la inscripción o para la escritura, cuando el acto o contrato afecte a los derechos de la sociedad conyugal, circunstancia que no se da en el caso de adquisiciones mortis causa (ver, en ese sentido, R. 27.04.1999 y R. 16.07.2009). R. 05.03.2020 (Notario Fernando Puente de la Fuente contra Registro de la Propiedad de Palencia-1) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7203.pdf>

- R. 05-03-2020.- R.P. Madrid n.º 5.- **OBRA NUEVA: EL LIBRO DEL EDIFICIO NO ES OBLIGATORIO EN LA OBRA DECLARADA POR ANTIGÜEDAD. OBRA NUEVA: EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA NO ES OBLIGATORIO EN LA OBRA DECLARADA POR ANTIGÜEDAD. OBRA NUEVA: LA EXENCIÓN DEL SEGURO AL AUTOPROMOTOR NO ES APLICABLE A LA DECLARACIÓN DE VARIAS VIVIENDAS POR SENDOS PROPIETARIOS. OBRA NUEVA: LA LICENCIA MUNICIPAL NO ES EXIGIBLE EN LA OBRA DECLARADA POR ANTIGÜEDAD.** El propietario único de una finca declara la ampliación de la obra nueva sobre ella, así como cuatro nuevos elementos privativos en el régimen de propiedad horizontal, y solicita la inscripción por antigüedad (que acredita por sendas certificaciones técnicas), al amparo del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La Dirección examina los defectos señalados en la nota registral: -Falta de aportación del libro del edificio. Dice la Dirección que no es exigible: los arts. 9.a y 202 LH solo lo piden «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible»; y tampoco en el caso de edificaciones declaradas por antigüedad conforme al art. 284 RDLeg. 7/2015 (ver en ese sentido R. 16.05.2013, R. 06.09.2016 y R. 07.06.2017). -Falta de aportación del certificado de eficiencia energética. La Dirección reitera la doctrina de la R. 19.04.2016, en el sentido de que no es exigible el certificado de eficiencia energética, ya que se trata de una «obra nueva antigua», y el art. 2.1 RD. 235/05.04.2013, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aplica ese procedimiento a edificios de nueva construcción y a los edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor. -Falta de constitución del seguro decenal del art. 19.1 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación. El seguro es exigible, ya que el citado precepto no establece distinción alguna por razón de la antigüedad de la

edificación (salvo que se trate de más de diez años de antigüedad, pues ese es el plazo de duración de las garantías exigidas, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas, o desde la subsanación de éstas; art. 17.1 L. 38/1999 e Instr. DGRN 11.09.2000); por su parte, la disp. adic. 2 L. 38/1999 exceptúa el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio, circunstancia que no se da en la declaración de cuatro viviendas (ver R. 29.11.2017). –Falta de acreditación de licencia del Ayuntamiento. El art. 28.4 RDLeg. 7/2015 permite la inscripción, sin acreditación de autorización administrativa previa, respecto a las *construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes*; en este caso el plazo de prescripción es de cuatro años según el art. 195 L. 9/17.07.2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; como quiera que se acredita esa antigüedad, no es exigible la licencia. R. 05.03.2020 (Notaria María-Carmen Iglesias Mayoralgo contra Registro de la Propiedad Madrid-5) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7205.pdf>

– R. 05-03-2020.– R.P. Almuñécar.– **HIPOTECA: INTERÉS DE DEMORA: PUEDE GARANTIZARSE SOLO EN PARTE.** La Dirección repite la doctrina de las R. 05.12.2019, R. 15.01.2020 y R. 28.01.2020, en el sentido de que en préstamos sujetos a la L. 5/2019 el interés de demora de tres puntos sobre el ordinario no admite pacto en contrario; pero añade que, «por lo demás, los contratantes son libres de garantizar los intereses de manera plena o parcial o no garantizarlos y ello, independientemente en cuanto a ambos conceptos» (ordinarios y de demora). En realidad, la registradora no cuestionaba que se pudieran garantizar menos intereses de los pactados; simplemente señalaba que «existe una contradicción, pues en la cláusula de constitución se garantizan intereses de demora hasta el límite máximo resultante de sumar tres puntos al tipo de interés remuneratorio pactado con un máximo de 5,150 %, cuando en la cláusula de intereses de demora se dice que el tipo máximo a efectos hipotecarios será del 7,150 %». R. 05.03.2020 (Caixabank, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almuñécar) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7206.pdf>

– R. 06-03-2020.– R.P. Santa Cruz de Tenerife n.º 3.– **VIVIENDA FAMILIAR: DECLARACIÓN SOBRE EL CARÁCTER DE LA VIVIENDA EN LOS ACTOS DISPOSITIVOS.** Se trata de una escritura en la que un cónyuge, casado en separación de bienes, dona a sus padres una vivienda de su exclusiva propiedad privativa, expresando que dicha finca «no se destinaba a domicilio habitual». La registradora suspende la inscripción solicitada porque, su juicio, es necesario que el donante manifieste que la finca no tiene el carácter de domicilio familiar o que su esposa consienta, conforme a los arts. 1320 C.c. y 91.1 RH. Dice la Dirección que, habida cuenta de que puede no coincidir domicilio habitual del disponente con el domicilio o vivienda habitual de la familia (cfr. R. 09.10.2018), debe atenderse a la finalidad de tales normas protectoras de la vivienda habitual familiar, de modo que el cumplimiento de las mismas quede asegurado inequívocamente, y no «con expresiones genéricas, imprecisas o ambiguas». R. 06.03.2020 (Notario Francisco-Javier Martínez del Moral contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife – 3) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7342.pdf>

– R. 06-03-2020.– R.P. Alicante n.º 4.– **EXTRANJEROS: JUSTIFICACIÓN DE LA EQUIVALENCIA DEL DOCUMENTO EXTRANJERO. TÍTULO INSCRIBIBLE: JUSTIFICACIÓN DE LA EQUIVALENCIA DEL DOCUMENTO EXTRANJERO. HERENCIA: ES NECESARIO ACOMPAÑAR EL ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN DEL TESTAMENTO OLÓGRAFO. HERENCIA: ES NECESARIO ACREDITAR EL FALLECIMIENTO DEL CAUSANTE. IMPUESTOS: ES NECESARIO EL NIF DE LA LEGITIMARIA QUE SE DA POR PAGADA. HERENCIA: ES NECESARIO EL NIF DE LA LEGITIMARIA QUE SE DA POR PAGADA.** Se trata de «un documento, otorgado ante notario francés, de partición de herencia entre la madre del difunto, legitimaria y heredera legal, y el legatario universal de los bienes»; el causante falleció antes del 17 de agosto de 2015, antes de la aplicación de la Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, por lo que la sucesión se rige por su ley nacional, que es la francesa. –Con independencia de la fecha del fallecimiento del causante, ya sea antes o después de la aplicación del Rto.UE, «deberá ser observada la equivalencia formal y material entre el documento notarial otorgado fuera de España y el otorgado ante notario español» y, concretamente, «que el documento refleja adecuadamente los juicios de identificación, capacidad y suficiencia de la representación» (según el art. 60 L. 29/30.07.2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil, la equivalencia tiene lugar sólo si se 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; el procedimiento registral es competencia exclusiva de la ley española (ver art. 58 y S.TJUE 09.03.2017 C –342/2015, Píringier). «La subsanación puede hacerse como señala el registrador, mediante informe de notario o cónsul español, o de diplomático, cónsul o funcionario extranjero competente; teniendo en cuenta que éste no puede limitarse a una mera reproducción de los textos legales afectantes al asunto, sino que el informante ha de hacer una interpretación del sentido y alcance de dichos textos legales (cita la R. 28.10.2015)». –Falta de aportación del acta notarial de protocolización del testamento ológrafo del causante. El acta ha de ser calificada como un caso de reconocimiento incidental ante el registrador, junto con la «acreditación o prueba de que, con arreglo al Derecho francés, el testamento ológrafo del causante es el que ha de regir su sucesión», ya que la adveración del testamento ológrafo es objeto en España de un expediente desjudicializado (disp. adic. 3 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria, relativa a la inscripción en los Registros públicos de documentos públicos extranjeros, y art. 60 de la L. 29/2015). –Se confirma que «tampoco ha sido acreditado documentalmente el fallecimiento del causante; obviamente es el primer requisito para la inscripción de la adjudicación hereditaria». –No se ha aportado escritura de poder de la madre del causante a la persona que la representa; al parecer, la representación se confirió en documento privado. Pero, según el art. 10.11 C.c., la representación voluntaria debe regirse por la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas; y, según el art. 1280.5 C.c., corresponde en este caso la escritura pública: «debe acreditarse el otorgamiento de ésta, o bien la ratificación de lo actuado, con igual forma». –Se confirma también la falta de presentación de los documentos acreditativos del número de identidad de extranjero, NIE (o DNI –NIF vigente– si fuera español) de los otorgantes (art. 254 LH). Esto, que es indudable respecto del adquirente de bienes en España,

podría dudarse de la legitimaria, que no los adquiere; pero la Dirección reitera la doctrina de la R. 15.10.2015, «si el legislador hubiera querido limitar tal obligación, al menos en el ámbito del Registro de la Propiedad, a los supuestos de transmisión o adquisición de derechos sobre bienes inmuebles lo habría hecho así dando al art. 254 LH una redacción distinta». R. 06.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7343.pdf>

- R. 06-03-2020.- R.P. San Miguel de Abona.- **ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: PUEDE SER SIMPLEMENTE RECONOSCITIVA O TAMBIÉN COMPLEMENTADORA DEL DOCUMENTO PRIVADO.** Se trata de una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa; las fincas se describían en el documento privado con una determinada superficie, pero se pactaba que esa superficie quedaba pendiente de medición técnica posterior y que el precio de ajustaría a ellas antes del otorgamiento de escritura pública; tal se hizo en procedimiento judicial, según sentencia de homologación de transacción cuyo testimonio se incorpora a la escritura. El registrador entiende que la escritura únicamente dispone la elevación a público del contrato privado de compraventa y no de las modificaciones posteriores. Pero dice la Dirección que «el documento privado expresamente contemplaba la posibilidad de que en el momento de elevación a público se determinara la superficie real de las fincas transmitidas y en consecuencia el precio», de manera que la escritura de elevación a público no solo tiene una función reconocitiva del negocio anterior, sino también complementadora del mismo; «un procedimiento declarativo es también una vía de determinación de la superficie real de las fincas inscritas (cfr. art. 204 LH); [...] debe confirmarse la posibilidad de practicar excesos y modificaciones de superficie en virtud de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario declarativo». Aunque también advierte de que cosa distinta es que «no se hayan observado todas las formalidades y garantías previstas en el art. 203 LH, cuestión a la que en ningún momento se refiere la nota de calificación». R. 06.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7345.pdf>

- R. 06-03-2020.- R.P. Arnedo.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: PARA LA RESOLUCIÓN ES NECESARIA LA CONSIGNACIÓN AUNQUE NO HAYA CARGAS POSTERIORES.** Pactado en anterior compraventa un precio aplazo garantizado con condición resolutoria explícita (art. 1504 C.c.) y cláusula penal, ahora, ante la falta de pago, el vendedor requiere notarialmente de resolución al comprador, que se allana. El registrador sostiene, y la Dirección confirma, que «no se puede inscribir la resolución sin la consignación a favor del comprador de las cantidades percibidas por el vendedor», aunque no existen cargas posteriores y a pesar del allanamiento y de que exista una cláusula penal pactada. La necesaria consignación «es consecuencia de los efectos 'ex tunc' que en relación a la restitución de prestaciones determina el art. 1123 C.c. y no sólo es exigible en caso de existencia de titulares de cargas posteriores; en definitiva, en todo caso de reinscripción como consecuencia de la resolución de una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita, al amparo del art. 59 RH, es necesaria la consignación del importe que haya de ser devuelto al adquirente o –si hubiera cargas posteriores– que corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (art. 175.6 RH)». La Dirección valora especialmente que «no existe pacto de renuncia a la moderación judicial de la cláusula penal, pacto cuya validez entre sociedades mercantiles analizó la R. 29.08.2019»; sin embargo, resulta dudosa la validez de esa renuncia anticipada, como también sería dudosa la renuncia anticipada a la obligación de consignar; o, en el Derecho catalán, la renuncia anticipada a que la parte impagada del precio aplazado deba superar el 15 por ciento del precio... (art. 621-54.2 C.c.Cat.). Obsérvese también que el caso de esta resolución es de requerimiento de pago y acta de manifestaciones de no oposición a la resolución (art. 59 RH); sería distinto el de una escritura de resolución entre vendedor y comprador (R. 10.12.2015), en la que, si no hay cargas posteriores, pueden pactar libremente sobre la consignación. R. 06.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arnedo) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7346.pdf>

- R. 06-03-2020.- R.P. Baza.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ES INSCRIBIBLE LA SENTENCIA DE SEPARACIÓN AUN SIN LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.** La Dirección declara inscribible una sentencia de separación legal de un matrimonio sin liquidar la sociedad de gananciales, pues la separación implica «que surja una comunidad post ganancial, que produce importantes alteraciones en el régimen de administración y disposición de los bienes, así como en el régimen de cargas y responsabilidad de las deudas contraídas por los consortes; así, ya no serán de aplicación muchas de las normas contenidas en los arts. 1371 a 1391 C.c. (cfr. S. 14.02.2005 respecto del art. 1384 C.c.); si la disolución de la sociedad de gananciales es por separación o divorcio, se puede solicitar del juzgado la administración conjunta, individual, o de un tercero, o reparto de funciones según los bienes; igualmente tiene repercusiones respecto de las deudas contraídas por los consortes antes de la disolución, así como de las deudas contraídas después de la disolución. [...] Especialmente importante es el contenido del art. 102 C.c., que determina la producción de importantes efectos no ya con la sentencia firme que declara la separación o el divorcio, sino incluso con la admisión de la demanda». También declara que no es necesario que en el testimonio de la sentencia presentado se reseñe el número de la misma, que no es una de las circunstancias previstas en el art. 209 LEC. R. 06.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Baza) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7347.pdf>

- R. 06-03-2020.- R.P. Vilanova i la Geltrú n.º 2.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESITA CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES O RESOLUCIÓN JUDICIAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20.09.2019 y R. 17.01.2020). Esta vez, en un caso en que se pretendía «rectificar las inscripciones de determinadas fincas, integradas en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, en virtud de lo solicitado por el propietario de una de dichas fincas –una plaza de garaje– en una instancia privada, sin que conste el consentimiento de los titulares de las fincas cuyos asientos se van a rectificar, ni el consentimiento de los propietarios del resto de las fincas que forman parte del edificio, ni se aporten las escrituras públicas que causaron los asientos en cuestión». R. 06.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú - 2) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7348.pdf>

- R. 11-03-2020.- R.P. Peñafiel.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** «Es objeto de este expediente la denegación de una inscripción de representación gráfica catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. [...] Una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, la registradora deniega la inscripción de la representación gráfica considerando las alegaciones presentadas por el titular de una parcela catastral colindante...». La Dirección considera fundadas las dudas de la registradora, ya que «la oposición del colindante se fundamenta en informe técnico contradictorio, que pone de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una concreta franja de terreno; [...] se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros». R. 11.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Peñafiel) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7350.pdf>

- R. 11-03-2020.- R.P. Arona.- **EXCESO DE CABIDA: NECESIDAD DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL EN DERECHO TRANSITORIO.** Se debate en este recurso la inscripción de un exceso de cabida decretada mediante auto dictado en expediente de dominio judicial (iniciado antes de la L. 13/2015). La registradora tiene dudas sobre la identidad de la finca, en tanto que la finca controvertida se forma por segregación de otra anterior y por no coincidir la nueva superficie declarada con la superficie catastral, exigiendo como requisito para proceder a la inscripción la aportación de la representación gráfica catastral o alternativa de la finca. La Dirección, aplicando la legislación y la doctrina anteriores, señala que «no puede admitirse el argumento de tener dudas de si se trata de la misma finca por el hecho de proceder ésta de otra finca por segregación, si tales dudas no se manifestaron en la certificación correspondiente» (la inicial del procedimiento). Pero, por otra parte, «para inscribir un exceso de cabida declarado en expediente de dominio y, como es el caso, superior en más de un 20 % a la cabida inscrita, se exige acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el auto por el que se resuelve el expediente de dominio (ver art. 56.8 L. 13/1996 y, entre múltiples resoluciones, la R. 29.10.2014)»; no obstante, presentado el auto bajo la vigencia de la nueva redacción legal, puede entenderse que «el defecto podrá subsanarse, bien procediendo a efectuar la correspondiente alteración catastral en términos coincidentes con la descripción que resulta del título, o bien mediante la aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca, para cuya inscripción deberá cumplirse con lo previsto en el art. 199 LH». R. 11.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Arona) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7351.pdf>

- R. 11-03-2020.- R.P. Cartagena n.º 3.- **INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE COINCIDENCIA DE LA FINCA CON OTRA YA INSCRITA.** «Se plantea en este expediente si es posible la inmatriculación de una finca de conformidad con lo dispuesto en el art. 205 LH habiendo manifestado la registradora que tiene dudas de coincidencia de dicha finca con otra que se encuentra inscrita». La Dirección considera fundadas las dudas de la registradora, puesto que la nota de calificación «expresa los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular coincide con otra previamente inmatriculada»; en particular la ubicación y descripción de la finca que se pretende inmatricular, en relación con la ubicación y descripción del resto de una finca ya inmatriculada en el Registro y de otra finca procedente de ella por segregación. R. 11.03.2020 (Notario Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7352.pdf>

- R. 11-03-2020.- R.P. Manilva.- **OPCIÓN DE COMPRA: PARA LA CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES ES NECESARIA LA CONSIGNACIÓN DEL PRECIO.** «Constando inscrito un arrendamiento inmobiliario con opción de compra, y tras ella, dos anotaciones de embargo, se otorga y presenta una escritura de compraventa en ejercicio de dicha opción, por precio de 120.000 euros que se abona íntegramente a la vendedora y en la que se reseña la existencia de esas dos anotaciones de embargo cuya cancelación se solicita expresamente»; el optante y ahora comprador no paga ni asume el pago de ninguna deuda anterior, ni hace ningún depósito ni consignación a favor de los acreedores posteriores. «La registradora inscribe la compra y transmisión dominical pero deniega la cancelación de las cargas registrales posteriores a la propia opción por el defecto de que 'para cancelar derechos posteriores a la opción que se ejercita es preciso acreditar la consignación o depósito del precio íntegro a favor de los titulares de aquéllos'». La Dirección se refiere a su doctrina que «ha reconocido la posibilidad de cancelación de las cargas posteriores sin proceder a la correspondiente consignación del precio cuando no proceda pago alguno en el momento de la compraventa según lo convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral»; pero, «en el presente caso, en el que sí que se efectúa un pago a la parte vendedora en el momento de la compraventa y no se consigna a disposición de los titulares de los gravámenes posteriores cuya cancelación se pretende, la nota de calificación registral ha de ser confirmada» (art. 175.6 RH). R. 11.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Manilva) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7353.pdf>

- R. 12-03-2020.- R.P. Alcalá de Guadaíra n.º 2.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA RESERVA DEL DERECHO DE VUELO NO INSCRITA NO PUEDE PERJUDICAR A TERCEROS.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017; ver art. 20 LH). En este caso, «tanto la finca sobre la que se vende el vuelo como las demás que integran el edificio son titularidad de personas o entidades distintas de la que en la escritura que se presenta aparece como vendedora y transmitente del derecho de vuelo». Además señala la Dirección que la alegada eventual reserva en la primera transmisión de la facultad de realizar cualquier tipo de obra de construcción y reforma sobre la finca, «al no haber tenido acceso al Registro de la Propiedad no puede perjudicar a los que con posterioridad adquirieron el dominio o derechos de los distintos

elementos privativos de la propiedad horizontal» (art. 32 LH). Además, el art. 16.2 RH establece los requisitos para la constitución del derecho de vuelo, y de él resulta que, «en virtud del principio de especialidad, para la constitución del derecho de vuelo, ha de determinarse el número de plantas, plazo de ejercicio, cuotas de nuevos elementos, y demás requisitos exigidos». R. 12.03.2020 (Particular y Guadaíra Hogar, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra - 2) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7354.pdf>

- R. 12-03-2020.- R.P. Quintanar de la Orden.- **VÍAS PECUARIAS: LA «ANOTACIÓN PREVENTIVA MARGINAL» REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE.** En su día se siguió el procedimiento del art. 199 LH para incorporar la base gráfica catastral; «la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, como colindante titular de la vía pecuaria de la Cañada Real (...), presentó alegaciones que fueron rechazadas por el registrador entonces titular, procediéndose a la inscripción de la base gráfica». Ahora, mediante instancia suscrita por el jefe de Servicio Forestal de la Consejería de Desarrollo Sostenible, Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad, de Toledo, tras hacer constar que se ha recibido la comunicación del Registro de Quintanar de la Orden sobre la inscripción de la base gráfica de la finca, se solicita la extensión en el Registro de la Propiedad de una nota marginal (lo que la legislación especial en la materia denomina 'anotación preventiva marginal'), para hacer constar que la posesión de la totalidad o parte de la citada finca registral podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en un futuro deslinde». El registrador deniega la «anotación», y la Dirección lo confirma, porque el art. 8.5 L. 3/23.03.1995, de Vías Pecuarias, solo contempla ese asiento una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados; no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente con intervención del titular registral. R. 12.03.2020 (Servicio Forestal de la Consejería de Desarrollo Sostenible contra Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7356.pdf>

- R. 12-03-2020.- R.P. Illescas n.º 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL ACREEDOR NO PUEDE ADJUDICARSE LA FINCA EN MENOS DEL 50 % DEL VALOR DE TASACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PUEDE VALORAR CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES EN EL VALOR DE ADJUDICACIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores, con la matización introducida a partir de la R. 26.07.2019. Ver también R. 08.01.2020 y su comentario. R. 12.03.2020 (Banco Santander, S.A., contra Registro de la Propiedad de Illescas-1) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7357.pdf>

- R. 12-03-2020.- R.P. Nules n.º 3.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES POSTERIORES QUE PUDIERAN SER PERJUDICADOS.** Se trata de un escrito del Ayuntamiento en el que hace constar que hubo un error al practicar una inscripción, porque el gravamen según cuenta de liquidación provisional asciende a 39.836,20 euros, que no a 39,83 euros. El registrador suspende la inscripción porque hay asientos posteriores que pueden verse perjudicados, concretamente una cesión de hipoteca. Se puede plantear si se trataba de un error material o de concepto, a efectos de su subsanación según los arts. 212 y 216 LH; pero lo cierto es que el art. 40 LH determina, y esto se extiende también a la rectificación de errores, sean materiales o de concepto, que *en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto*; por lo que «se llega a la conclusión de la necesidad de que el acreedor hipotecario consienta en la rectificación o se dilucide en vía judicial en procedimiento dirigido contra él: consecuentemente, la rectificación deberá realizarse en la forma determinada en el art. 329 RH, es decir, si estuvieran conformes todos los interesados y el registrador, mediante el acta prevista en el art. 326.2 RH; si hubiera oposición por parte del registrador o de cualquiera de los interesados, se estará a lo que dispone el art. 218 LH [en juicio ordinario], todo ello sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, que pueda decretarse, por el error cometido». R. 12.03.2020 (Ayuntamiento de Moncofa contra Registro de la Propiedad de Nules-3) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7358.pdf>

- R. 14-02-2020.- R.P. El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.- **CONCURSO DE ACREEDORES: NO PUEDE TOMARSE EMBARGO SOBRE BIENES DEL CONCURSADO SIN PRONUNCIAMIENTO DEL JUEZ SOBRE EL CARÁCTER DE LOS BIENES. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE EMBARGO SOBRE BIENES DEL CONCURSADO SIN PRONUNCIAMIENTO DEL JUEZ SOBRE EL CARÁCTER DE LOS BIENES.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 02.06.2015, en un supuesto similar. Se trata de un mandamiento de ampliación de embargo dictado por la Agencia Tributaria antes de la declaración de concurso, pero presentado en el Registro después. Según el art. 55.1 L. 22/09.07.2003, Concursal, las exigencias legales para la anotación son «que la diligencia de embargo sea de fecha anterior a la declaración de concurso y que los bienes embargados no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor», apreciación esta última que corresponde al juez del concurso. Y todo esto, aunque la situación concursal no consta anotada en el Registro de la Propiedad y la registradora se basa en la (correcta) consulta del Registro Público Concursal; porque «el reflejo en el Registro de la Propiedad de la situación de concurso no implica una carga o gravamen de la finca, sino una situación subjetiva de su titular que afecta a la libre disposición de sus bienes, [...] no tiene carácter constitutivo, pues los efectos del concurso se producen desde el mismo momento en que se dicta el auto que lo declara (art. 21.2 L. 22/2003)». R. 14.02.2020 (Tesorería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 09.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7531.pdf>

- R. 20-03-2020.- R.P. Tudela n.º 1.- **INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** Se pretende la inmatriculación de una finca por la

vía del art. 205 LH. La Dirección reitera la doctrina de las R. 24.04.2019 y R. 11.10.2019, puesto que «la nota de calificación no expresa las razones concretas por las que se deniega la inmatriculación, limitándose a señalar que tras ‘consultar los libros del Registro y realizar las búsquedas oportunas’ resulta que la finca forma parte de la inscrita con el número...». R. 20.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Tudela-1) (BOE 09.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7534.pdf>

- R. 20-03-2020.- R.P. Torrente n.º 2.- **HIPOTECA: MODIFICACIONES POSTERIORES: SUBROGACIÓN EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO GARANTIZA SOBRE CONCESIÓN Y AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA.** «La única cuestión que se plantea en el presente recurso es si para llevar a cabo una subrogación activa de las reguladas en la L. 2/30.03.1994, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, cuando la garantía recae sobre una concesión administrativa, es necesaria la intervención de la autoridad concedente de tal derecho». Los arts. 273.1 y 275 L. 9/08.11.2017, de Contratos del Sector Público, exigen la autorización para la hipoteca y para la subrogación del adjudicatario de la concesión en caso de ejecución de la hipoteca; pero no parece que las razones de estas exigencias concurren tratándose de la sustitución de la figura del acreedor hipotecario; «habrá de analizarse en cada supuesto concreto si existen razones jurídicas, funcionales o de otro tipo que justifiquen tal traslación de requisitos». Y en este caso se inclina la Dirección por considerar necesaria la autorización, porque «ambas entidades, la entidad acreedora inicial y la entidad que ahora se subroga en la hipoteca, son personas jurídicas sometidas a la regulación del mercado hipotecario, una entidad oficial y otra de reconocido prestigio en el mercado financiero, y en modo alguno la sola sucesión en el crédito que por dicha subrogación se ha operado puede producir perjuicio alguno para la sociedad deudora, que lo ha solicitado expresamente, ni tampoco a la prestación del servicio público a que se refiere la concesión administrativa gravada, que es el bien a proteger; por ello, salvo que la legislación sectorial o autonómica aplicable al caso determine otra cosa, [...] tal autorización no se considera necesaria». La solución de la Dirección parece prudente; el problema es que no corresponde al registrador valorar en cada caso si la subrogación puede producir perjuicio a la sociedad deudora o a la prestación del servicio público. R. 20.03.2020 (Notario Jorge-Antonio Milz Ramón contra Registro de la Propiedad de Torrente-2) (BOE 09.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7535.pdf>

- R. 20-03-2020.- R.P. Madrid n.º 39.- **OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN QUE NO PUEDE ENTENDERSE CONCEDIDA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.** En una declaración de obra nueva el recurrente alega la concesión de la licencia de primera ocupación por silencio administrativo, por el transcurso de dos meses desde que la comunicación al Ayuntamiento de la finalización de la obra (art. 63 Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid 23.12.2004); pero, solicitada al Ayuntamiento la correspondiente certificación del silencio, se le informa de que, no habiendo sido posible realizar la inspección técnica obligatoria, no se han superado los plazos máximos para que tenga cabida la figura del silencio administrativo positivo. Dice la Dirección que «no corresponde ni puede el registrador, con los limitados medios de que dispone, valorar sobre la efectividad del silencio; y, dado que no queda indubitadamente acreditada la concesión de la licencia de ocupación, procede confirmar la nota de calificación» (negativa). R. 20.02.2020 (Fredmer S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-39) (BOE 09.07.2020)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7536.pdf>

- R. 01-06-2020.- R.P. Madrid n.º 27.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: INSCRIPCIÓN DE ACUERDO MAYORITARIO AUNQUE HAYA UN TERCER ADQUIRENTE DE DEPARTAMENTO.** Se trata de un acuerdo de comunidad en propiedad horizontal, adoptado en junio y presentado en el Registro en noviembre, por el que se prohíbe el uso turístico de las viviendas y locales; «el acuerdo fue aprobado por 9 de los 25 propietarios, reuniendo el 29,89% de coeficiente sobre el total del 100%, y fue notificado a los propietarios ausentes sin que ninguno se haya opuesto el mismo. La registradora fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción en que no se ha acreditado que el acuerdo de la junta aprobando el establecimiento de una nueva norma de comunidad haya sido adoptado por unanimidad de todos los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación; y ello porque si los copropietarios de uno de los pisos que inscribieron su adquisición con posterioridad a la adopción de los acuerdos no han sido parte en la adopción de los mismos, no existe unanimidad». La Dirección reconoce que «si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación de estatutos, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. arts. 5 LPH y 13, 17, 32 y 38 LH). Lo que ocurre en el presente caso es que, al tratarse de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación [art. 17.12 LPH], es evidente que, habiendo sido consentido por todos los restantes propietarios, no es ya necesario que también haya sido aprobado por los propietarios que hayan adquirido uno de los pisos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios». Pese a esta doctrina de la Dirección, parece que cuando el art. 32 LH establece que *Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero* no distingue entre acuerdos unánimes o mayoritarios; se diría que el que adquiere un elemento de la propiedad horizontal tiene derecho a que se le respete la situación estatutaria existente en el momento de la presentación de su título; después se le podrá imponer un nuevo acuerdo mayoritario, pero en una junta en la que él haya podido participar y defender su postura; porque la junta no es solo un órgano de decisión, sino también de debate, y los que no tienen votos suficientes para vencer, pueden tener argumentos para convencer. R. 01.02.2020 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-27) (BOE 10.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7654.pdf>

- R. 01-06-2020.- R.P. Santander n.º 4.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE UN LOCAL REQUIERE ACUERDO DE LA JUNTA Y CONSENTIMIENTO DE SU TITULAR.** Se trata de una escritura otorgada el 30 de octubre de 1968, por la que se propone la modificación de la

descripción de una finca registral que aparece dividida en propiedad horizontal. La Dirección, repitiendo su doctrina de la distinción entre actos colectivos de la junta y «aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios», confirma que, «por un lado, es necesario que el acuerdo en la junta de propietarios se adopte por unanimidad; en la medida en que la alteración de la descripción del edificio en su conjunto y de sus elementos independientes implica la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, debe estarse a lo que establece el art. 17.6 LPH»; además, por otro lado, «por exigencias de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, para inscribir cualquier modificación descriptiva que afecte directamente a alguno de los departamentos independientes de la propiedad horizontal, es necesario que preste su consentimiento el titular registral afectado (arts. 1.3, 20, 38 y 40 LH); y ha de ser el titular registral que lo sea en el momento de presentarse la escritura de modificación descriptiva a inscripción» (en este caso, el titular del local afectado por la modificación). R. 01.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santander-4) (BOE 10.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7655.pdf>

- R. 01-06-2020.- R.P. Vélez Málaga n.º 2.- **INMATRICULACIÓN: LA CERTIFICACIÓN DE INICIO DEL EXPEDIENTE DEL ART. 203 LH DEBE SER LA PEDIDA POR EL NOTARIO. INMATRICULACIÓN: EN LA CERTIFICACIÓN DE INICIO DEL EXPEDIENTE DEL ART. 203 LH EL REGISTRADOR DEBE EXPONER LAS DUDAS PRESENTADAS.** Se trata de un acta notarial de conclusión de un expediente para la inmatriculación de fincas. El registrador suspende la inscripción por existir dudas de que la finca a inmatricular coincida con otra ya inscrita. El interesado recurre alegando que en la certificación expedida al inicio del expediente conforme a lo previsto en el procedimiento regulado en el art. 203 LH no se advirtió esta posible coincidencia. La Dirección señala que «el registrador, al tiempo de expedir la certificación [la inicial, para el expediente de inmatriculación del art. 203 LH] debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios; por tanto no sería procedente, si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, pretender plantearlas una vez concluida la tramitación del procedimiento». Pero en el caso concreto «el registrador expidió la certificación en respuesta a la solicitud formulada por el notario en el expediente y en dicha certificación se advirtió la posible coincidencia con otra finca inscrita y los motivos que llevan a dicha conclusión; [...] sin embargo, en el curso del procedimiento no se ha realizado ninguna actuación encaminada a disipar las dudas como pudiera ser la notificación al titular de la finca inscrita que pudiera resultar afectado o la aportación de algún certificado municipal; [...] la certificación a la que se refiere el escrito de recurso es otra distinta, solicitada por el propio interesado y expedida dos meses antes del inicio del expediente». En realidad, lo que no es procedente o, más bien, no es correcto por parte del registrador es no expresar las dudas sobre la inmatriculación al comienzo del expediente; pero si no lo ha hecho, debe hacerlo cuando esas dudas se le presenten, asumiendo su responsabilidad civil, e incluso la disciplinaria (art. 127 RH, aunque de dudosa vigencia); como tantas veces ha dicho la Dirección (ver, por ejemplo, R. 26.02.2020), «la primacía del principio de legalidad exige, para evitar la práctica de asientos contrarios a la legalidad vigente, permitir que el registrador pueda apreciar la existencia de defectos incluso aunque no los hubiera apreciado en una calificación anterior»; eso es preferible a realizar conscientemente una doble inmatriculación. R. 01.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vélez Málaga - 2) (BOE 10.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7656.pdf>

- R. 01-06-2020.- R.P. La Coruña n.º 3.- **HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO OLÓGRAFO. HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: INTERPRETACIÓN DE QUE EXISTE AUNQUE NO SE EXPRESE TÉCNICAMENTE.** Se trata de una escritura de partición de herencia con varias fincas inscritas a nombre de persona distinta de los causantes. El registrador de la propiedad deniega la inscripción solicitada por ese motivo (art. 20 LH), y por entender que las fincas no han llegado a entrar en su patrimonio, «a tenor de la sustitución fideicomisaria que estableció en su testamento la titular registral. La presentante no recurre el primero de los defectos pero sí la interpretación que hace el registrador del testamento de la causante, y niega la existencia de dicha sustitución». La Dirección señala cómo se trata de un testamento ológrafo, «en el que, a diferencia del autorizado notarialmente, no existe razón para presumir un uso técnico de las palabras por la testadora» (ver las S. 19.12.2006, S. 25.11.2014 o S. 21.06.2018), y entiende que realmente hay una sustitución fideicomisaria, aunque el testador no utilice expresamente los términos «sustitución» ni «fideicomiso» y se refiera a la fiduciaria como «heredera», «nombra a su nieta como fiduciaria al señalar que ‘disfrute ella de todo lo mío con atribuciones como propios’, y nombra heredera fideicomisaria a su hija (‘a su muerte pasará lo mío si vive su madre a ella’) y como fideicomisario a determinar ‘a la persona de mi sangre que por derecho le corresponda’». R. 01.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Coruña - 3) (BOE 10.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7657.pdf>

- R. 01-06-2020.- R.P. Cogolludo.- **INMATRICULACIÓN: NO PUEDE REPETIRSE LA CANCELADA POR FALTA DE EDICTOS CUANDO LA FINCA YA ESTÁ INMATRICULADA A FAVOR DE OTROS.** Se debate en el presente recurso si habiéndose cancelado un asiento de inmatriculación por falta de publicación del edicto correspondiente en el plazo previsto en el art. 298 RH, en la redacción vigente entonces, puede volverse a inscribir la escritura de compraventa que motivó la inmatriculación o por el contrario lo impide el hecho de que se haya inmatriculado en el ínterin por los herederos del transmitente» (ver arts. 205 LH y 298 RH anteriores a la redacción del primero por L. 13/2015). La Dirección confirma que «los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. art. 1 LH) por lo que, habiendo sido cancelada correctamente la inmatriculación, y estando en la actualidad inscrita la finca a nombre de personas distintas del transferente, procede suspender el título por falta de tracto sucesivo (art. 20 LH)». El recurrente alegaba la suspensión de los efectos de la fe pública durante dos años desde la inmatriculación (art. 207 LH); pero no se trata de protección de la fe pública (que nunca protege al inmatriculante, ni en esos dos años ni después), sino de tracto sucesivo o quizá, más exactamente, de que no se puede inmatricular una finca que ya está inmatriculada; por eso dice la Dirección que, aunque hayan inmatriculado los herederos del que fue vendedor en la compraventa cuya inmatriculación se canceló, «la pretensión de volver a inmatricular a nombre del recurrente tendrá que ejercitarse en procedimiento adecuado, no siendo el recurso gubernativo el cauce procesal adecuado». De todas, formas la resolución solo tiene un interés transitorio. R.

01.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cogolludo) (BOE 10.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7658.pdf>

- R. 01-06-2020.- R.P. Badalona n.º 1.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: NO PUEDE FIJARSE UN VENCIMIENTO SUPERIOR AL DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA.** Se confirma la calificación registral en el sentido de que «no es posible fijar un vencimiento para la hipoteca superior al de la obligación garantizada, pues, al ser la hipoteca accesoria de la obligación, aquélla se extingue al extinguirse la misma (se fijaba un plazo de vencimiento de la hipoteca, y la fecha de vencimiento del aval garantizado, dos años antes). R. 01.02.2020 (Avalis de Catalunya, S.G.R., contra Registro de la Propiedad de Badalona-1) (BOE 10.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7659.pdf>

- R. 01-06-2020.- R.P. Cervera.- **IMPUESTOS: JUSTIFICACIÓN DEL PAGO MEDIANTE RECIBO QUE IDENTIFICA LOS DETALLES DEL EXPEDIENTE.** «Se trata de dilucidar en este expediente si a efectos de levantar el cierre registral impuesto por el art. 254 LH, y para el caso concreto del impuesto sobre sucesiones y donaciones, es suficiente el recibo de presentación del modelo del Impuesto en el Registro de la Administración Autónoma competente, o si es necesario, además, justificar el pago del Impuesto o su exención o no sujeción». La Dirección señala cómo las R. 15.12.1997 y R. 23.07.1998 admitieron «que se pueda acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales por medios distintos a la aportación de la carta de pago del impuesto»: y estima el recurso en el caso concreto, porque se acompaña recibo de la presentación de los modelos 660 y 650, en el Registro de la Agencia Tributaria de la Comunidad Autónoma de Cataluña, que no se limita a justificar la mera presentación sino que permite identificar el expediente, las cantidades satisfechas en la autoliquidación y obtener copia de la carta de pago relativa al documento presentado, es decir acredita que se ha efectuado el pago». R. 01.02.2020 (Notario Mariano-José Gimeno Valentín-Gamazo contra Registro de la Propiedad de Cervera) (BOE 10.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7660.pdf>

- R. 20-03-2020.- R.P. Gijón n.º 2.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: LO ES EL PAGO DE DIVIDENDO EN ESPECIE MEDIANTE LA TRANSMISIÓN DE UNA FINCA. SOCIEDAD ANÓNIMA: DIVIDENDOS: ES TÍTULO INSCRIBIBLE EL PAGO DE DIVIDENDO EN ESPECIE MEDIANTE LA TRANSMISIÓN DE UNA FINCA.** Una sociedad anónima entrega al único socio un dividendo en especie mediante la transmisión del pleno dominio de una finca. La Dirección reitera que es necesaria la expresión de causa en los títulos inscribibles, pero, «constatada en la escritura calificada cuál la causa de la transmisión, y no cuestionada su licitud como hábil para amparar la transmisión patrimonial, la calificación en cuanto a ella se agota en los extremos que resultan de la referida certificación de acuerdos sociales, expedida, bajo su responsabilidad, por quien está legitimado para ello, de modo que no cabe extenderla al examen de la existencia misma de los dividendos resultantes dicha certificación». R. 20.03.2020 (Alberto Menéndez, S.A.U. y Grupo Menéndez Corp, S.L., contra Registro de la Propiedad de Gijón-2) (BOE 14.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/14/pdfs/BOE-A-2020-7834.pdf>

- R. 20-03-2020.- R.P. Tremp.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN: SOLO PROCEDE CUANDO EL DEFECTO SEÑALADO POR EL REGISTRADOR ES SUBSANABLE.** Pendiente de resolverse un recurso gubernativo (el que dio lugar a la R. 20.01.2020), el interesado presenta al Registro instancia en la que solicita que se practique anotación preventiva del derecho de propiedad al amparo de lo previsto en los arts. 323.3 y 42.9 LH (o sea, anotación preventiva de suspensión). Dice la Dirección que «no cabe pedir ni obtener la anotación preventiva contemplada en el art. 42.9 LH, pues tal anotación sólo está prevista que la solicite *el que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable*, y el defecto en cuestión era insubsanable. 20.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Tremp) (BOE 14.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/14/pdfs/BOE-A-2020-7835.pdf>

- R. 01-06-2020.- R.P. Pamplona n.º 4.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** «Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción. [...] El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, oponiendo dudas de invasión de dominio público, a la vista de la oposición de un titular registral colindante y de la formulada por la Administración Pública, relativa a la invasión de un callejón». La Dirección estima «justificadas las dudas del registrador, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica; oposición que es terminante y pone de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria»; y concluye que «no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada, [...] sin que por otra parte el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución municipal (cfr. R. 10.10.2017)». Alega también el recurrente que el callejón no es tal, sino un espacio común entre edificaciones de los previstos en el Fuero Nuevo de Navarra. La Dirección no puede entrar en esa alegación al haber sido formulada extemporáneamente, en el escrito de recurso (art. 326 LH); pero señala que, aunque se acogiera esa tesis, «no queda acreditado que la representación gráfica de la finca no invada dicho espacio». R. 01.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Pamplona-4) (BOE 23.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8402.pdf>

- R. 03-06-2020.- R.P. Castellón de la Plana n.º 3.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: ADEMÁS DEL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR ES NECESARIO UN TÍTULO MATERIAL. PROPIEDAD HORIZONTAL: PARA LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE VUELO ES NECESARIO UN TÍTULO MATERIAL DE ADQUISICIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: VALIDEZ Y REQUISITOS DE LA CLÁUSULA DE LIBRE DIVISIÓN O AGRUPACIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS. PROPIEDAD**

HORIZONTAL: LA CLÁUSULA DE LIBRE DIVISIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS REQUIERE DE MÉTODO DE CÁLCULO DE NUEVAS CUOTAS. Con consentimiento de los dos titulares de la propiedad horizontal se declara una nueva planta, adquirida, según se dice, en ejercicio del derecho de vuelo. La Dirección confirma que «para que tenga acceso registral cualquier modificación, objetiva o subjetiva, que afecte a una finca inscrita, es condición necesaria –y no siempre suficiente, si de tal alteración o rectificación pudieren resultar afectados terceros– que conste en instrumento público el consentimiento de los titulares registrales –lo que aquí ocurre–, consentimiento que ha de venir articulado, en su caso, en un título material idóneo, salvo que haya recaído la correspondiente sentencia judicial –dictada en un proceso del que aquéllos hayan sido parte– en que así se ordene (vid. 10.06.2009, R. 23.08.2011, R. 29.05.2012 y R. 02.04.2013)»; en el caso concreto, «aunque reúne el consentimiento de todos los interesados, el título no es idóneo pues no contiene una cesión de derecho de vuelo sino una adquisición por usucapión, que a la registradora no corresponde apreciar». Por otra parte, se rechaza también la inscripción de una cláusula estatutaria de la propiedad horizontal, de libre división de los departamentos sin acuerdo de la junta, porque «no se determina el método de cálculo para la fijación de las cuotas» y, como decía la R. 07.05.2014, «el acuerdo [de la junta] será inevitable en aquellos casos en los que no se establezca en la cláusula estatutaria el método de cálculo para la fijación de dichas cuotas, circunstancia que por sí sola constituiría un obstáculo para el acceso al Registro de la Propiedad de la cláusula exoneradora, dado que sería necesario en todo caso al acuerdo de junta para su fijación, perdiendo su sentido dicha cláusula; la determinación del sistema de cálculo es además una exigencia dimanante del principio de seguridad jurídica...». En el caso concreto se alegaba un confuso título, mezcla de derecho de vuelo y herencia; si se hubiese alegado la adquisición por usucapión y todos los titulares hubiesen estado de acuerdo, no parece que hubiera obstáculo para la inscripción. Sobre la cláusula de libre división de los departamentos, ver resolución citada. R. 03.06.2020 (Notario José Delgado Terrón contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 3) (BOE 23.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8403.pdf>

- R. 03-06-2020.- R.P. Alcalá la Real.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO SE HA ADQUIRIDO DEL TITULAR REGISTRAL O SUS HEREDEROS. REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO EXISTE LA TITULACIÓN INTERMEDIA.** Se rechaza la inscripción de un acta notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (art. 208 LH): «Como se ha reiterado por esta Dirección General, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. R. 18.03.2000, R. 17.02.2012, R. 02.10.2014 y R. 23.10.2014 [ver actualmente, también, art. 208 LH]». En este caso había más transmisiones, porque el argumento del registrador era que «no existe interrupción del tracto ya que se encuentra documentada en forma pública la cadena de transmisiones desde el titular registral hasta el promotor, existiendo, en concreto, dos escrituras públicas»; y la Dirección, siguiendo la doctrina de la R. 01.06.2017, aplica también el criterio de que la reanudación del tracto sucesivo «es un medio excepcional para lograr la inscripción, [...] y] esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros» o, más concretamente, «la utilización del medio excepcional del expediente para la reanudación del tracto para lograr la inscripción de transmisiones dominicales por quien no tiene poder de disposición para ello o cuando no ha tenido lugar una transmisión válida» (como parece que ocurría en el caso concreto, en el que en una de las escrituras uno de los cónyuges había dispuesto de un bien ganancial sin consentimiento del otro). R. 03.06.2020 (Notario Emilio-María García Alemany contra Registro de la Propiedad de Alcalá la Real) (BOE 23.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8404.pdf>

- R. 03-06-2020.- R.P. Gijón n.º 3.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DESPUÉS DEL CONVENIO CONCURSAL DEBE SUJETARSE A ÉL SI NO ES POR CRÉDITOS CONTRA LA MASA. CONCURSO DE ACREEDORES: DESPUÉS DEL CONVENIO UN EMBARGO DEBE SUJETARSE A ÉL SI NO ES POR CRÉDITOS CONTRA LA MASA.** Encontrándose el deudor en situación de concurso y con convenio de acreedores aprobado, se practicó anotación preventiva de embargo, en cuya ejecución se ordena ahora certificación de dominio y cargas con la consiguiente nota marginal de expedición. La registradora considera necesario acreditar si la anotación preventiva de embargo es por crédito concursal o es contra la masa; pues las ejecuciones de créditos contra la masa nacidos después de la declaración del concurso son válidas y no requieren de la intervención del juez de lo mercantil (ver R. 04.07.2016), mientras que en los créditos concursales habría que aplicar el convenio, que no se aporta, y el impago de los créditos concursales provocaría la rescisión del convenio y la apertura de la liquidación (art. 140 L. 22/09.07.2003, Concursal). Pero la Dirección, aun reconociendo la importancia de la distinción, dice que la valoración de si el crédito era crédito concursal, a los efectos de examinar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el convenio, o contra la masa, «debió efectuarse por el registrador al calificar el mandamiento que ordenaba la anotación, [...] debe suponerse que dichos extremos se comprobaron y se entendió que no había obstáculo para su extensión, [...] quedando el asiento practicado bajo la salvaguarda de los tribunales conforme al art. 1 LH, por lo que no hay motivo para no expedir la certificación de cargas indicativa de la continuidad del procedimiento». Señala también la Dirección que «distinto sería el supuesto de una anotación preventiva extendida con anterioridad al concurso, pues en este caso la solicitud de certificación significaría la reanudación de un procedimiento suspendido por su declaración, en cuyo caso sería procedente exigir la acreditación de la clase de crédito objeto de ejecución, o al supuesto de expedición de una certificación de titularidad y cargas que indique el inicio de un proceso de ejecución hipotecaria, cuando la deudora e hipotecante se encuentre en situación legal de concurso, habiéndose aprobado el convenio en virtud de sentencia, en cuyo caso resulta fundamental que quede claramente establecida la condición del bien en cuestión, en este caso la finca hipotecada, como necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial y la calificación del registrador debe extenderse a la exigencia de dicha circunstancia». R. 03.06.2020 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Gijón-3) (BOE 23.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8405.pdf>

- R. 01-06-2020.- R.P. Barcelona n.º 11.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: DENEGACIÓN DE CERTIFICACIÓN PARA EL TRASLADO DE FINCA A OTRO REGISTRO.** Se trata de un recurso

interpuesto por la registradora de la propiedad de Barcelona-12 contra el registrador de Barcelona-11 por negarse a expedir una certificación registral para el traslado de una finca de este Registro al primero (arts. 2 y 3 RH). La Dirección desestima el recurso porque resulta del expediente que la finca corresponde al 11 según el criterio fijado en el decreto de demarcación, RD. 172/2007, que es el de entrada por determinada calle. R. 01.06.2020 (Registradora Celia Tornel García contra Registro de la Propiedad de Barcelona-11) (BOE 24.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8492.pdf>

- R. 02-06-2020.- R.P. Bilbao n.º 13.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: ENTREGA DEL PRECIO DEL REMATE CUANDO NO RESULTAN TERCEROS DE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS.** «El presente recurso tiene como objeto la negativa a la inscripción de un decreto de adjudicación y su correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, puesto que, según la nota de calificación, el importe de lo entregado al acreedor por cuenta del precio de adjudicación supera los límites de la responsabilidad hipotecaria reflejados en la inscripción de hipoteca». La Dirección estima el recurso porque «solo existe una anotación preventiva de embargo posterior a dicha inscripción de hipoteca, pero practicada después de haberse expedido la preceptiva certificación de dominio y cargas; por tanto, el acreedor favorecido por la citada anotación preventiva estaba advertido por la nota marginal extendida en cumplimiento de lo establecido en el art. 688.2 LEC de la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria, siendo de su exclusiva responsabilidad comparecer en dicho procedimiento en defensa de sus derechos, entre los que se encuentra el solicitar el depósito a su favor de la parte del precio de adjudicación que exceda del límite de la cifra de responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos». R. 02.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-13) (BOE 24.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8493.pdf>

- R. 02-06-2020.- R.P. Palma de Mallorca n.º 3.- **PROPIEDAD HORIZONTAL; NO PUEDE MODIFICARSE UN ELEMENTO PRIVATIVO SIN INSCRIBIR PREVIAMENTE EL RÉGIMEN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias (ver R. 17.10.2010, R. 27.11.2013, R. 12.11.2014 y R. 05.09.2019). En este caso el propietario de un departamento de una propiedad horizontal de hecho constituía sobre él una subcomunidad, sin contar con los demás propietarios. La Dirección considera necesaria la previa inscripción de la propiedad horizontal matriz. R. 02.06.2020 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 3) (BOE 24.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8494.pdf>

- R. 02-06-2020.- R.P. Escalona.- **OBRA NUEVA: PROCEDENCIA DE LA NOTA MARGINAL DISPUESTA POR EL AYUNTAMIENTO EN LA DECLARACIÓN DE OBRA POR ANTIGÜEDAD.** Se plantea en este expediente si, remitida al Ayuntamiento certificación de la inscripción de obra nueva realizada conforme a lo dispuesto en el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, es procedente la constancia registral del contenido de la resolución que posteriormente remite al Registro en contestación a la referida comunicación. La Dirección entiende inscribible «la determinación de que la edificación inscrita 'no cuenta con licencia de obras y tiene la consideración de actuación clandestina', al igual que la propia situación de fuera de ordenación por transcurso del plazo de prescripción o caducidad correspondiente, en el que se está constatando un hecho objetivo, con base legal y reconocido por el propio interesado al instar la vía del art. 28.4 RDLeg. 7/2015, contenido que debe tener reflejo registral en virtud de la resolución dictada al amparo del citado artículo»: por esa razón «debe considerarse improcedente la exigencia de aportar los informes técnicos, documentos y demás elementos probatorios en los que el órgano municipal competente se basa al emitir una resolución administrativa cuyo contenido se pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad, pues basta a efectos registrales que se dicte por el órgano municipal que tenga atribuida legamente la competencia, siguiendo el procedimiento establecido y que el concreto acto administrativo sea certificado por el titular de la fe pública municipal», lo que concuerda también con el ámbito de la calificación registral de documentos administrativos según el art. 99 RH. Sobre esta materia pueden verse las cuatro R. 08.08.2019. R. 02.06.2020 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 24.07.2020). 03.06.2020 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 24.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8495.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8503.pdf>

- R. 02-06-2020.- R.P. Palma de Mallorca n.º 6.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA EJECUCIÓN POR UNA ENTIDAD QUE HABÍA TRANSMITIDO EL CRÉDITO HIPOTECARIO.** Se trata de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en el que aparece como ejecutante una entidad que había cedido la hipoteca, según resulta de la inscripción de la cesión, sin que conste que se haya producido la correspondiente sucesión procesal. Dice la Dirección que «la constancia de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas (arts. 656 y 688 LEC) advierte a cualquier tercero de esta circunstancia y le permite personarse en el procedimiento y ejercer las actuaciones que a su derecho convengan»; de manera que el cesionario titular registral de la hipoteca «pudo haberse personado en el proceso solicitando la correspondiente sucesión procesal» (art. 17 LEC); por lo que concluye que «ningún obstáculo deriva de los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo para acceder a la inscripción del decreto de adjudicación». Como también explica la Dirección, varias resoluciones (ver por todas R. 11.07.2016) han contemplado el caso inverso, en el que el ejecutante era el cesionario del crédito hipotecario que no había inscrito la cesión; en aquellos casos se consideró necesaria la previa inscripción de la hipoteca en favor del ejecutante. Aunque dice la Dirección que no es lo mismo, porque, aunque el art. 130 LH presupone que el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados ha de basarse en el contenido de la inscripción de hipoteca, la diferencia está en que «la entidad mercantil adquirente por vía de cesión de la titularidad del crédito hipotecario, ha tenido conocimiento al inscribir su derecho de la pendencia de un procedimiento de ejecución de la referida hipoteca...». R. 02.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Palma de Mallorca - 6) (BOE 24.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8496.pdf>

- R. 02-06-2020.- R.P. Arganda del Rey n.º 1.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: DEBEN CONSTAR LAS REPRESENTACIONES GRÁFICAS GEORREFERENCIADAS DE LAS FINCAS SEGREGADAS Y DEL RESTO. CATASTRO: NO PUEDE HACERSE CONSTAR LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA POR CERTIFICACIÓN NO COINCIDENTE CON LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: NO PUEDE HACERSE CONSTAR LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA POR CERTIFICACIÓN NO COINCIDENTE CON LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.** Se presenta en el Registro la misma escritura de segregación que dio lugar a la R. 28.11.2019, acompañada ahora de un acta complementaria. La registradora señala como defecto que no se aportan las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas segregadas y del resto (exigida por el art. 9 LH en toda segregación), toda vez que determinadas parcelas presentan una diferencia desproporcionada de cabida entre la catastral y la que consta en el Registro, por lo que no se puede usar la cartografía catastral. La Dirección confirma la necesidad de las representaciones gráficas, sin que sea equivalente la constancia de la referencia catastral, que «sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica [ver R. 04.12.2013]; para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (arts. 9.b y 199 LH)»; también podrá tramitarse el expediente notarial de rectificación de descripción de fincas previsto en el art. 201 LH, «en el que podrán practicarse las actuaciones precisas para disipar las dudas alegadas por la registradora», o bien acudir al juicio declarativo a que se refiere el art. 198 LH. R. 02.06.2020 (Consfri, S.A., contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1) (BOE 24.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8497.pdf>

- R. 02-06-2020.- R.P. Marchena.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH SE INICIA A INSTANCIA DEL TITULAR Y NO DE OFICIO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH SE ENTIENDE SOLICITADO CUANDO SE RECTIFICA LA DESCRIPCIÓN.** Se trata de una escritura de herencia en la que se adjudica una finca que figura inscrita sin que conste la superficie del solar, pero en el título se le atribuye una extensión determinada, y se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela con superficie igual y con situación y linderos coincidentes con la finca registral. La registradora suspende la inscripción por estimar que es preciso solicitar expresamente la tramitación de un procedimiento para la rectificación descriptiva, bien el regulado en el art. 199 LH (registral) o bien el previsto en el art. 201 LH (notarial). La Dirección reitera que la consignación registral de una superficie que antes no constaba, «sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora, por lo que ha de estar dotada de las debidas garantías», y tramitarse por los procedimientos de los arts. 199 o 201.1 LH; «la cuestión que se plantea es si es posible entender tácitamente solicitada la iniciación de la tramitación del procedimiento del art. 199 LH; y entiende que, aunque «el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador, [...] esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que, según el criterio de la letra a.2 Res. Circ. 03.11.2015, «se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore». R. 02.06.2020 (Notaria María-Jesús Fuente García-Ganges contra Registro de la Propiedad Marchena) (BOE 24.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8498.pdf>

- R. 02-06-2020.- R.P. Sagunto n.º 1.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** «Es objeto de este expediente la denegación de una inscripción de representación gráfica catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. [...] El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, oponiendo dudas de identidad acerca de la representación gráfica aportada, existiendo, además, oposición de un colindante». La Dirección considera fundadas las dudas, ya que «el registrador pone de manifiesto de forma clara y razonada en su calificación una serie de circunstancias que justifican la negativa a inscribir la representación gráfica, como son la previa existencia de segregaciones habiéndose determinado con exactitud el resto de la finca, así como la posterior adquisición y declaración de obra nueva por el interesado con la misma superficie, y la oposición fundamentada de propietarios colindantes, que pone de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una concreta franja de terreno; [...] las dudas expuestas por el registrador son corroboradas por el propio recurrente, quien reconoce en su escrito de recurso la existencia de negocios jurídicos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro». R. 02.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Sagunto-1) (BOE 24.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8499.pdf>

- R. 02-06-2020.- R.P. Sevilla n.º 3.- **TITULAR REGISTRAL: NECESIDAD DE QUE CONSTEN LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: ES NECESARIO QUE CONSTE EN EL TÍTULO INSCRIBIBLE.** La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones basada en los arts. 9 LH y 51 RH; en este caso, se trataba de un convenio regulador en el que se atribuía el uso y disfrute de la vivienda familiar a una hija. R. 02.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Sevilla-3) (BOE 24.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8500.pdf>

- R. 02-06-2020.- R.P. Laguardia.- **DOCUMENTO JUDICIAL: LAS SENTENCIAS DECLARATIVAS O CONSTITUTIVAS SON DIRECTAMENTE INSCRIBIBLES. DOCUMENTO JUDICIAL: SÓLO LLEVAN APAREJADA EJECUCIÓN LAS RESOLUCIONES DE CONDENA Y LAS DE HOMOLOGACIÓN DE TRANSACCIONES Y ACUERDOS.** Se trata de una sentencia firme. La Dirección confirma la negativa registral a la inscripción en cuanto a aquellos extremos que no tienen trascendencia registral y están encaminados a una rectificación catastral, no del Registro, o por que exigen una actuación posterior de los condenados, no del registrador, como es la de dejar la porción del solar correspondiente a determinada parcela en la situación que tenía antes de determinadas alteraciones y por tanto libre de la obra ilegal, lo que llevará consigo en su

momento la correspondiente rectificación de la declaración de la obra nueva declarada e inscrita. Pero estima que debe inscribirse la sentencia en el punto en que ordena cancelar una referencia catastral, cabida y linderos de la parcela, así como los posteriores asientos de agrupación, segregación, enajenación, hipoteca o gravamen de cualquier tipo. Pues, como ha dicho la Dirección en otras ocasiones (cfr. R. 20.04.2002, R. 06.02.2012, R. 07.05.2012 o R. 22.07.2015), las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro (art. 521 LEC), salvo las dictadas en rebeldía (art. 524 LEC). R. 02.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Laguardia) (BOE 24.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8501.pdf>

- R. 02-06-2020.- R.P. Tarragona n.º 1.- **URBANISMO: NO PUEDE RECTIFICARSE UNA REPARCELACIÓN FIRME E INSCRITA SIN CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES.** «La rectificación de un proyecto de compensación ya inscrito exige el consentimiento de los titulares del dominio o de los derechos reales sobre las fincas registrales resultantes afectados por la misma, en cuanto que son quienes tienen el poder de disposición sobre tales fincas o derechos reales tras la inscripción del proyecto; ello, sin perjuicio de tener que cumplirse, si procede, las disposiciones administrativas que resulten aplicables a la rectificación que se pretenda en cada caso concreto». Antes de la reparcelación se había constituido hipoteca sobre una finca, de la que después se había segregado una porción y adjudicado el resto a la Tesorería General de la Seguridad Social; al no haberse distribuido la responsabilidad hipotecaria, el resto y la finca adjudicada en reemplazo de la segregada siguieron gravados con la hipoteca. El Ayuntamiento pretendía la cancelación de la hipoteca respecto a ese resto, por ser incompatible con el planeamiento al quedar adjudicada a la Tesorería como bien demanial destinado a equipamiento sanitario. Dice la Dirección que, contra lo que sostiene el recurrente, «no nos encontramos ante la rectificación de un simple error material del proyecto de equidistribución, ni ante un supuesto de rectificación de error, material o de concepto, en la inscripción del art. 40.1.c LH, sino en el supuesto de rectificación del art. 40.1.d LH, es decir, por defecto del título que hubiere motivado la inscripción»; por tanto, «la rectificación del asiento registral exigirá, como lo hubiera exigido la concreción de la responsabilidad hipotecaria en el proyecto de equidistribución, el consentimiento de los titulares registrales afectados, es decir, del dominio y de la hipoteca, o, en su defecto, sentencia judicial firme en que los mismos hubieran sido parte». R. 02.06.2020 (Ayuntamiento de Tarragona contra Registro de la Propiedad de Tarragona-1) (BOE 24.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8502.pdf>

- R. 03-06-2020.- R.P. Sevilla n.º 6.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: EL INTERÉS PARA LA CONSULTA DEL REGISTRO HA DE SER DIRECTO, CONOCIDO, LEGÍTIMO Y PATRIMONIAL. PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE DARSE PUBLICIDAD PARA FINALIDADES DISTINTAS DE LAS PROPIAS DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL. PUBLICIDAD REGISTRAL: EL REGISTRADOR HA DE CALIFICAR EL INTERÉS LEGÍTIMO Y QUÉ DATOS HA DE INCLUIR O EXCLUIR DE LA INFORMACIÓN. PUBLICIDAD REGISTRAL: PUBLICIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS.** «Debe confirmarse la actuación del registrador al denegar la emisión de la certificación con constancia del domicilio de los titulares registrales, dato personal que carece de trascendencia jurídico-patrimonial, tratándose de un dato de carácter personal carente de protección tabular y ajeno a la finalidad propia de la institución registral y de la publicidad que la misma ofrece, sin que se haya justificado interés legítimo al efecto por el solicitante. [...] Conforme a lo dispuesto en los arts. 221 y 222 LH y 332 RH, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y dicho interés se ha de justificar ante el registrador». La Dirección repite una vez más (ver, por ejemplo, R. 30.05.2014, R. 25.11.2016, R. 11.12.2017 y R. 09.01.2018) la doctrina de que el interés en la consulta del Registro ha de ser conocido, directo y legítimo; y la información debe cumplir las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal, especialmente las de la LO. 3/05.12.2018, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Personales, aunque la materia «ya había sido objeto de atención desde mucho antes de la existencia de una legislación específica sobre protección de datos (vid. Res. Circ. 08.04.1983 e Instr. 05.02.1987)»; de ella se deriva que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral; [...] la S.TS (3.ª) 07.06.2001 confirma la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal; [...] todo ello supone que el registrador ha de calificar, no sólo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros». R. 03.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-6) (BOE 24.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8504.pdf>

- R. 03-06-2020.- R.P. Madrid n.º 37.- **DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.03.2017, R. 17.01.2019 y R. 06.02.2019) (art. 524.4 LEC). R. 03.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Madrid-37) (BOE 24.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8505.pdf>

- R. 03-06-2020.- R.P. Quintanar de la Orden.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: SOBRE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA POR IMPOSIBILIDAD DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** Tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH y denegada la inscripción de la representación gráfica, la Dirección considera fundadas las dudas de la registradora, ya que «la oposición de los colindantes se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente, que pone de manifiesto el conflicto sobre la concreta ubicación y perímetro de la finca», además de una gran desproporción entre la superficie registral y la resultante de la representación gráfica catastral aportada, todo lo cual impide apreciar la

correspondencia entre las dos descripciones. El asunto es más complicado, porque el registrador anterior había inscrito e iniciado el procedimiento del art. 199 LH, para el que tomó anotación preventiva por imposibilidad del registrador, según lo dispuesto en el punto 2 Res. Circ. DGRN 03.11.2015 (explica que «se trata ésta, no de una anotación preventiva por defectos subsanables, sino de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador que, ante la eventual imposibilidad de cumplimentar la tramitación íntegra del procedimiento previsto en el art. 199 LH durante la vigencia del asiento de presentación, esta Dirección General convino en la necesidad de su práctica que, por un criterio de prudencia, debe practicarse en los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación»); ante el resultado negativo del expediente, la registradora actual canceló la anotación preventiva; pero el recurrente creía que se había cancelado la compraventa (inscripción y anotación preventiva se practicaron en un solo asiento) y mezclaba en el recurso problemas como la competencia de la registradora para continuar el expediente iniciado por otro registrador, la salvaguardia judicial de la inscripción o la notificación al notario de la calificación negativa; respecto de esta última, dice la Dirección que nada había que notificar, puesto que la compraventa se había inscrito y la denegación de la representación gráfica no era denegación de nada pedido en la escritura. R. 03.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden) (BOE 24.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8506.pdf>

- R. 03-06-2020.- R.P. Escalona.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH ES APLICABLE A CUALQUIER EXCESO DE CABIDA.** Se trata de «si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción. [...] El registrador deniega la inscripción solicitada, antes de la tramitación del expediente previsto en el art. 199 LH, oponiendo que existe desproporción entre la superficie de la finca respecto a la de la representación gráfica aportada, [...] pero no expresa además de tal diferencia superficial ningún motivo (como alteraciones de linderos, procedencia de la finca, previos excesos de cabida, modificaciones en antecedentes catastrales, etc.) que justifique las dudas de identidad o dicha falta de correspondencia ni la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o negocios traslativos no formalizados debidamente y que no hayan tenido un adecuado acceso al Registro». Y así, la Dirección estima el recurso, pues «el procedimiento previsto en el art. 199 LH es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos». No obstante, la Dirección recuerda que, como se ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, R. 01.08.2018, R. 28.03.2019 o R. 30.04.2019), «en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador»; y también (como en R. 05.12.2018), que «aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el art. 9.b LH), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir». R. 03.06.2020 (Notario Francisco Javier Olmedo Castañeda contra Registro de la Propiedad Escalona) (BOE 24.07.2020). 03.06.2020 (Notario Francisco Javier Olmedo Castañeda contra Registro de la Propiedad Escalona) (BOE 24.07.2020). 03.06.2020 (Notario Francisco Javier Olmedo Castañeda contra Registro de la Propiedad Escalona) (BOE 24.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8507.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8508.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8509.pdf>

- R. 05-04-2020.- R.P. Gandía n.º 2.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN; EXCEPCIÓN A LAS NORMAS L. 5/2019 CUANDO EL PRESTATARIO ES EMPLEADO DEL PRESTAMISTA.** Se trata de una escritura de préstamo garantizado con hipoteca sobre la vivienda habitual adquirida en ese mismo día, concedido por una entidad bancaria a una empleada «en las condiciones establecidas por el vigente convenio colectivo de las Cajas y Entidades Financieras de Ahorro». La registradora objeta que «no cabe pactar un interés moratorio diferente al fijado legalmente en el art. 114.3 LH, es decir, diferente a la adición de tres puntos al interés remuneratorio pactado». Dice la Dirección que tanto el art. 2.4 L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario, como el art. 3.2.b Dir. UE 2014/17 excluyen de su regulación los préstamos *concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya tasa anual equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general*. Como quiera que la registradora no negaba esto, sino que consideraba aplicable el art. 114.3 LH, dice la Dirección que el interés de demora a que se refiere ese artículo «debe ser entendido atendiendo a la interpretación literal y teleológica de la Dir. UE 2014/17, como un tipo legal máximo respecto de la entidad prestamista, pero no respecto del prestatario que tenga la consideración de consumidor; el art. 28.3 Dir. UE 2014/17 autoriza un *recargo adicional* (interés de demora) del que los estados miembros deben fijar *el valor máximo*; de otra forma, «carecería de sentido la finalidad de protección de la Directiva 93/13/CEE frente a cláusulas abusivas si no existiera la posibilidad para el consumidor de reducir el tipo máximo del interés de demora fijado por la ley o incluso de no pactarse tipo de interés de demora alguno». Sobre préstamo de entidad bancaria a un empleado (o a este y a su cónyuge o pareja de hecho), ver también R. 20.12.2019 y su comentario. Obsérvese ahora que las reflexiones de la Dirección sobre interpretación favorable al consumidor empleado también serían aplicables al consumidor que no sea empleado, al que la Dirección ha venido aplicando, todavía, la dura letra del art. 114 LH, que, también es cierto, no admite muchas interpretaciones espiritualistas. R. 05.04.2020 (Liberbank, S.A.), contra Registro de la Propiedad de Gandía-2) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8791.pdf>

- R. 05-04-2020.- R.P. Madrid n.º 25.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: EL ACUERDO DE LIMITACIÓN DEL ARRENDAMIENTO VACACIONAL REQUIERE UNANIMIDAD.** Se trata de un acuerdo de comunidad en propiedad horizontal, adoptado por mayoría de cerca del 80 %, por el que se modifican los estatutos en el sentido de que «las viviendas o pisos del edificio no podrán destinarse a alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero». El registrador niega la inscripción por falta de unanimidad en el acuerdo (art. 17 LPH). Ciertamente, el art. 17.12 LPH,

introducido RDL. 7/01.03.2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, reduce la mayoría necesaria para limitar o condicionar el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas (3/5 de propietarios y cuotas), pero eso «no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística». R. 05.04.2020 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8792.pdf>

- R. 05-04-2020.- R.P. Lorca n.º 1.- **BIENES GANANCIALES: LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD CON PARTICIPACIÓN GANANCIAL REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE. COMUNIDAD: LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD CON PARTICIPACIÓN GANANCIAL REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE.** Se trata de una escritura de disolución de comunidad en la que un comunero tiene inscrita su participación indivisa con carácter presuntamente ganancial. El registrador suspende la inscripción por entender que es necesario el consentimiento del cónyuge de ese titular (arts. 1377 C.c., 20 LH y 94.3 RH); mientras que el notario alega que la extinción de la comunidad no tiene carácter dispositivo. La Dirección se hace eco de la perplejidad de la doctrina sobre el carácter declarativo o dispositivo de la disolución de comunidad (incluso en el Tribunal Supremo la S. 12.04.2007 atribuye a la partición efectos determinativos o especificativos, mientras la S. 25.02.2011 insiste en su efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes); pero, en cualquier caso, «la extinción de comunidad excede del ámbito de los títulos meramente declarativos o que recojan una mera modificación física de la finca, como declaraciones de obra nueva, división horizontal sin disolución de comunidad, división material, agrupación o segregación y, por tanto, no resulta aplicable la norma del art. 94.2 RH, como pretende el recurrente, sino la del apartado 3 del mismo precepto, que exige el consentimiento del consorte o, en su defecto, autorización judicial». R. 05.04.2020 (Notario Eduardo-Sebastián Amat Alcaraz contra Registro de la Propiedad de Lorca-1) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8794.pdf>

- R. 05-04-2020.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria n.º 2.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL. REANUDACIÓN DEL TRACTO: AUNQUE EL PROMOTOR SEA CAUSAHABIENTE DEL TITULAR REGISTRAL DEBE EXPEDIRSE LA CERTIFICACIÓN INICIAL. PUBLICIDAD REGISTRAL: EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN INICIAL DE EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO.** Se debate sobre la expedición de una certificación registral solicitada en virtud de copia autorizada de acta de iniciación de expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido. «El registrador suspende su expedición por entender que no hay tracto sucesivo interrumpido al ser el promotor del expediente causahabiente del titular registral y no expresarse las circunstancias de extraordinaria dificultad que justificarían la no obtención de la titulación justificativa de la titularidad». Es cierto que, según el art. 208, reglas 1 y 2, LH, en tal caso no hay verdadera interrupción del tracto y no procede el expediente (ver precepto citado y, antes de su actual redacción, R. 30.05.1988, R. 29.04.2015 o R. 24.07.2012). Pero «lo procedente es expedir la certificación sin perjuicio de la calificación final que pueda hacer el registrador a la vista de las pruebas aportadas e incorporadas al acta final aprobatoria del expediente, donde podrán alegarse y justificarse las dificultades extraordinarias que permitan excepcionar la doctrina general de imposibilidad de tramitación del expediente por el promotor causahabiente del titular registral; [...] el notario así podrá finalizar la tramitación ante los obstáculos advertidos por el registrador, o seguir su tramitación, pudiendo entonces aportar pruebas o justificación suficiente de la procedencia del expediente que desvirtúen en su caso las dudas del registrador». R. 05.04.2020 (Notario Alberto Blanco Pulleiro contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 2) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8795.pdf>

- R. 05-04-2020.- R.P. Algemesí.- **OBRA NUEVA: REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO Y DISPENSA DEL SEGURO DECENAL. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: OBSERVACIONES SOBRE ERROR EN LOS LINDEROS.** Se trata de una escritura de declaración de la rehabilitación de un edificio preexistente y su constitución en régimen de propiedad horizontal; fue objeto de una calificación negativa y finalmente se inscribió, tras el otorgamiento de otra escritura de subsanación. Ahora el notario autorizante recurre conforme al art. 325.fin LH (*La subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso*). La Dirección examina los dos defectos cuestionados: -Para la dispensa de la obligación de constituir el seguro decenal de los arts. 19, 20.1 y disp. adic. 2 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, el registrador estima «preciso acreditar mediante manifestación o certificación del arquitecto que el proyecto se refiere a supuestos que la LOE establece como rehabilitación»; según el recurrente, «la comparecencia del arquitecto [director de la obra] en el otorgamiento de la escritura supone que acepta todo su contenido y asiente a las manifestaciones hechas por la mercantil otorgante sin salvedad ni reserva alguna». La Dirección dice que es cierto que «quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido» (ver, por ejemplo, R. 15.05.2015) y que entre sus competencias se encuentra determinar cuando no son exigibles las garantías establecidas debido a la inexistencia de alteración en la configuración arquitectónica o estructural del edificio; pero «en el caso de la declaración de obra nueva no puede presumirse que la mera comparecencia del arquitecto en el documento público suponga que asuma como propias y bajo su responsabilidad las manifestaciones efectuadas por el titular», máxime cuando se refiere a la reforma del zaguán de entrada y escalera, de la cubierta y de la fachada, y a la instalación de un ascensor en el hueco de la escalera, mientras el titular afirma la inexistencia de alteración alguna en la configuración arquitectónica del edificio. -El registrador señala error en la descripción de dos elementos privativos de la propiedad horizontal, puesto que, si se dice que los elementos 2 y 4 lindan con los elementos 3 y 5, pero no a la inversa, es evidente que hay un error por exceso o por defecto. La correcta descripción viene exigida por el principio de especialidad (arts. 9 y 202 LH y 5 LPH); es cierto que «el arquitecto indica y describe las fincas y sus lindes bajo su responsabilidad», pero la calificación registral puede «advertir errores y omisiones que no suponen cuestionar ni la capacidad ni el conocimiento del arquitecto y para los que no se necesita formación específica». R. 05.04.2020 (Notario Luis-Alberto Lorente Villar contra Registro de la Propiedad de Algemesí) (BOE 30.07.2020).

- R. 04-06-2020.- R.P. Jerez de los Caballeros.- **FUERO DEL BAYLÍO: LA COMUNIDAD UNIVERSAL SE FORMA A LA DISOLUCIÓN DEL MATRIMONIO Y LOS BIENES SE LIQUIDAN COMO GANANCIALES. BIENES GANANCIALES: LOS BIENES DEL FUERO DEL BAYLÍO SE LIQUIDAN COMO GANANCIALES.** Se trata de una escritura de adjudicación de herencia en la que intervienen los dos hijos y herederos de la causante y el albacea contador partidor designado en testamento; la causante era viuda de su único matrimonio, sujeto al régimen del Fuero de Baylío. Según este Fuero, hay una comunidad universal en la que todos los bienes adquiridos en cualquier tiempo y por cualquier título se hacen comunes y corresponden por mitad a cada uno de los cónyuges; pero esa comunidad actúa, según la jurisprudencia, «desde el momento de disolverse la sociedad, pudiendo mientras tanto los cónyuges disponer de los bienes propios con absoluta libertad, [...] los efectos del Fuero de Baylío comienzan a la hora de la disolución del matrimonio. Siendo que el matrimonio se disolvió al fallecimiento del primero de los cónyuges –el esposo en este expediente– surge la comunidad en ese momento, y ahora, al adjudicar la herencia de la esposa, los bienes se parten por mitad entre los herederos del cónyuge viudo y los del premuerto. En el caso concreto, sin entrar en la consideración de la naturaleza privativa o ganancial de los bienes, lo que exigiría en este último caso la liquidación de la sociedad conyugal, no intervienen en la escritura presentada ni está acreditado quiénes son los herederos del cónyuge premuerto, y, por lo tanto, no puede más que confirmarse la calificación». Dice la ilustrativa S.AP Badajoz 213/16.06.2000 que, en este Fuero, según Real Cédula de Carlos III, 20.12.1778, *todos los bienes que los casados llevan al matrimonio o adquieren por cualquier razón se comunican y sujetan a partición como gananciales*. No hay, pues, una comunidad sobre cada uno de los bienes, que permitiría los herederos de un cónyuge actuar unilateralmente sobre la mitad de este, sino comunidad sobre el patrimonio ganancial que exige la actuación conjunta de los herederos de ambos. De todas formas, aunque la LO. 1/25.02.1983, de Estatuto de Autonomía de Extremadura, hable de *la conservación, defensa y protección del Fuero de Baylío*, lo cierto es que es una institución anacrónica, procedente del Derecho portugués, donde ya no existe, y supérstite en algunas zonas de Extremadura lindantes con Portugal, y en otra que antaño fue portuguesa, Ceuta; pero en tiempos en que ya las leyes no prestan especial atención al matrimonio «El celoso extremeño», de «una doncella de poca edad, noble, robusta, con un hombre de mas edad, no noble o achacoso, pero de mas caudal...» (Real Cédula citada, con su ortografía). R. 04.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8797.pdf>

- R. 04-06-2020.- R.P. Cieza n.º 2.- **EXTRANJEROS: EL PODER EXTRANJERO PARA OTORGAR DOCUMENTO PÚBLICO ESPAÑOL DEBE SER EQUIVALENTE AL DOCUMENTO PÚBLICO. REPRESENTACIÓN: EL PODER EXTRANJERO PARA OTORGAR DOCUMENTO PÚBLICO ESPAÑOL DEBE SER EQUIVALENTE AL DOCUMENTO PÚBLICO. EXTRANJEROS: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DE UN PODER EXTRANJERO SUPONE EL DE EQUIVALENCIA. REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DE UN PODER EXTRANJERO SUPONE EL DE EQUIVALENCIA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 17.04.2017, R. 07.09.2018 y R. 18.12.2018. R. 04.06.2020 (Notario José-María Navarrete Vallejo contra Registro de la Propiedad de Cieza-2) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8799.pdf>

- R. 04-06-2020.- R.P. Navahermosa.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. TÍTULO INSCRIBIBLE: NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA SENTENCIA QUE NO SE REFIERE A NINGUNA FINCA REGISTRAL.** Se trata de una sentencia dictada por el Juzgado de lo Mercantil por la que se declara la nulidad de los acuerdos sociales adoptados por una sociedad en determinada junta, relativos al cese de administrador único, nombramiento de nuevo administrador único y declaración de titularidad real, y en la que se «acuerda la cancelación en el Registro Mercantil de Toledo de cualquier asiento o depósito que se haya producido como consecuencia de los expresados acuerdos, sin hacer mención alguna al Registro de la Propiedad». La Dirección confirma la denegación de cualquier actuación registral, ya que la sociedad a la que se refiere la sentencia no es titular de ninguna finca en el Registro, y tampoco puede tenerse en cuenta una escritura de aumento de capital que se presenta con la sentencia, porque el socio que en ella aporta a la sociedad una finca ya no la tiene inscrita a su nombre (art. 20 LH). R. 04.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Navahermosa) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8800.pdf>

- R. 04-06-2020.- R.P. Corcubión-Muros.- **INMATRICULACIÓN: NO PUEDEN INMATRICULARSE VARIAS FINCAS CON UNA ÚNICA REFERENCIA CATASTRAL. INMATRICULACIÓN: ACTUACIÓN EN CASO DE DUDA DE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.** Son dos los defectos que indica la registradora y que trata la Dirección: «Se pretende la inmatriculación de tres fincas separadas entre sí sin que exista correspondencia de cada una de ellas con una parcela catastral individualizada, pues las tres se corresponden con una única referencia catastral». Dice la Dirección que «la pretensión de inmatriculación de varias fincas independientes bajo una sola referencia catastral conlleva que no concurra la identidad exigida entre la finca a inmatricular y la parcela catastral (cfr. R. 26.10.2004) que exige el actual art. 205.1 LH»; ciertamente, es posible la formación de una finca registral discontinua, pero para ello se exige que exista una relación o conexión de dependencia o servicio común de las fincas, no una mera adición de parcelas; y es necesario también que se exprese la voluntad de las partes sobre la formación de una única finca discontinua formada por tres porciones separadas. –Las fincas cuya inmatriculación se pretende están afectadas en parte por la zona protegida Red Natura 2000. Pero no es necesario acreditar la notificación de la venta a la Administración Autónoma de Galicia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto, pues la red Natura 2000 no figura en la clasificación de espacios naturales protegidos que contiene el art. 30 L. 42/13.12.2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, salvo que en la zona en cuestión también concurra alguna otra de las categorías que recoge el art. 33.1.1 Ley gallega 5/02.08.2019, del patrimonio natural y de la biodiversidad de Galicia. –La misma afección supone la posible invasión de zona demanial o de servidumbre de uso público general por las edificaciones declaradas sobre las fincas, por lo que el registrador

estima necesaria una certificación de la administración autonómica competente acerca de la situación de la obra en relación con tales limitaciones del dominio. Dice la Dirección que «debe confirmarse el defecto señalado por la registradora, en la medida en que no puede practicarse la inmatriculación sin que se acredite que queda salvaguardada la integridad del dominio público o un eventual derecho de adquisición preferente en favor de la Administración»; pero también recuerda que el art. 27.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, contempla la posibilidad de que el notario solicite información de la Administración Pública sobre la situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas las fincas o parcelas, «posibilidad que debe elevarse a deber cuando ello es presupuesto necesario para verificar aquellos requisitos que les impone la Ley en su función colaboradora en el control de la legalidad urbanística»; y que el art. 205 LH contempla la de que, «si el registrador tiene dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, como sucede en este caso, debe notificar tal circunstancia a la entidad u órgano competente», y denegar la inscripción si la Administración se opone a la inmatriculación. «Natura 2000' es una red ecológica europea de áreas de conservación de la biodiversidad. Consta de Zonas Especiales de Conservación (ZEC) establecidas de acuerdo con la Directiva Hábitat y de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) designadas en virtud de la Directiva Aves. Su finalidad es asegurar la supervivencia a largo plazo de las especies y los tipos de hábitat en Europa, contribuyendo a detener la pérdida de biodiversidad. Es el principal instrumento para la conservación de la naturaleza en la Unión Europea». (<https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/espacios-prottegidos/red-natura-2000>; consulta el 01.08.2020). R. 04.06.2020 (Notario Diego Zozaya Irujo contra Registro de la Propiedad Corcubión-Muros) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8803.pdf>

- R. 04-06-2020.- R.P. Mérida.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: EL INTERÉS PARA LA CONSULTA DEL REGISTRO HA DE SER DIRECTO, CONOCIDO, LEGÍTIMO Y PATRIMONIAL. PUBLICIDAD REGISTRAL: LA DOCTRINA SOBRE EL INTERÉS LEGÍTIMO ES APLICABLE LA INFORMACIÓN SOBRE ASIENTOS DE PRESENTACIÓN.** La Dirección reitera su doctrina sobre el interés legítimo para solicitar certificación (ver, por ejemplo, R. 29.07.2010; cita también las R. 25.11.2016, R. 06.11.2017, R. 11.12.2017, R. 14.03.2019, R. 09.01.2020 y las S. 16.06.1990 y S. 07.06.2001). En el caso concreto dice que «la posibilidad de expedir certificaciones relativas a asientos de presentación a solicitud expresa del interesado se recoge en el art. 231 LH, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo, incluso con más cautela, en los asientos solicitados; [...] y el interés ha de justificarse ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información. En el presente caso, la recurrente manifiesta ser hija de la titular registral, ya fallecida, de las fincas a que se refieren los asientos de presentación; sin embargo, no acredita dichas circunstancias, fallecimiento de la titular registral y su condición de hija de la misma, en el momento de la solicitud de la publicidad registral, por lo que el recurso debe ser desestimado. Acreditadas dichas circunstancias, podrá expedirse la información solicitada». R. 04.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mérida) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8804.pdf>

- R. 04-06-2020.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria n.º 2.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: CONVENIO DE LIQUIDACIÓN SEPARADO, PERO INTEGRADO DENTRO DEL DECRETO DE DIVORCIO.** «Mediante decreto firme dictado por letrado de la Administración de Justicia se declara el divorcio de dos cónyuges y se aprueba un convenio regulador. En dicho convenio se remiten los otorgantes a un acuerdo de liquidación de sociedad de gananciales anterior, que se incorpora también al testimonio del decreto. El registrador suspende la inscripción por faltar la aprobación judicial expresa del acuerdo de liquidación de sociedad de gananciales». Dice la Dirección que el decreto «recoge, integrándolo como parte del mismo», el acuerdo de liquidación del régimen económico matrimonial, «por lo que no se puede invocar falta de forma pública para practicar la inscripción; la liquidación del régimen económico matrimonial forma parte del convenio regulador aprobado por el letrado de la Administración de Justicia, existe por tanto un pronunciamiento favorable de éste que se extiende a la liquidación del régimen económico matrimonial y, por ende, el testimonio del decreto firme aprobatorio cumple con la exigencia de forma pública conforme al art. 3 LH». R. 04.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 2) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8805.pdf>

- R. 04-06-2020.- R.P. Alcalá la Real.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: CONVENIO DE LIQUIDACIÓN SEPARADO, PERO INTEGRADO DENTRO DEL DECRETO DE DIVORCIO.** «Mediante decreto firme dictado por letrado de la Administración de Justicia se declara el divorcio de dos cónyuges y se aprueba un convenio regulador. En dicho convenio se remiten los otorgantes a un acuerdo de liquidación de sociedad de gananciales anterior, que se incorpora también al testimonio del decreto. El registrador suspende la inscripción por faltar la aprobación judicial expresa del acuerdo de liquidación de sociedad de gananciales». Dice la Dirección que el decreto «recoge, integrándolo como parte del mismo», el acuerdo de liquidación del régimen económico matrimonial, «por lo que no se puede invocar falta de forma pública para practicar la inscripción; la liquidación del régimen económico matrimonial forma parte del convenio regulador aprobado por el letrado de la Administración de Justicia, existe por tanto un pronunciamiento favorable de éste que se extiende a la liquidación del régimen económico matrimonial y, por ende, el testimonio del decreto firme aprobatorio cumple con la exigencia de forma pública conforme al art. 3 LH». R. 04.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 2) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8806.pdf>

- R. 05-06-2020.- R.P. Badajoz n.º 3.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: SOBRE BIENES INSCRITOS COMO GANANCIALES REQUIERE DEMANDAR A LOS DOS CÓNUGES.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras

muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 14.09.2017). La doctrina sobre denegación de la anotación de demanda no dirigida contra el titular registral o de la anotación de embargo no dirigido contra él se repite con frecuencia en la jurisprudencia registral; pueden verse, por ejemplo, R. 23.09.2010 y su comentario. Sobre calificación negativa de documentos judiciales puede verse un resumen de la doctrina de la Dirección en comentario a la R. 08.09.2017. R. 04.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcalá la Real) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8807.pdf>

- R. 05-06-2020.- R.P. l'Hospitalet n.º 5.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE EL DE SOLICITUD DE ACTUACIONES QUE NO CORRESPONDEN A REGISTRADOR.** Sobre el asiento de presentación reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso el registrador denegaba el asiento de presentación de «una instancia privada por los titulares registrales de una finca; mediante dicha instancia se solicita que se requiera a la entidad ... para que remita y presente en el Registro los posibles títulos de cesión del crédito hipotecario que grava la finca de la que los solicitantes son titulares, para la oportuna inscripción». Se confirma esa denegación «porque, con arreglo a lo previsto en el art. 420 RH, los documentos privados, salvo en casos excepcionales previstos por la Ley, no son título formal adecuado para ello, [...] y no se puede extender asiento de presentación de *los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna*; y explica que, «dados los efectos que conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el libro diario (arts. 17 y 24 LH), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro». En este caso debe añadirse que «en nuestro sistema registral rige el principio de voluntariedad de la inscripción; de ahí que este Centro Directivo haya declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento –salvo casos excepcionales– sin que hayan sido solicitados expresamente por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el art. 6 LH, y mediante la presentación de los documentos que sean pertinentes al caso concreto; [...] han de ser rechazadas las pretensiones de los recurrentes encaminadas a que, o bien el registrador, o bien esta Dirección General, requieran a determinadas entidades bancarias a fin de que presenten en el Registro los correspondientes títulos que permitan actualizar la titularidad registral de ciertos derechos reales de hipoteca». R. 05.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Hospitalet-5) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8808.pdf>

- R. 05-06-2020.- R.P. Talavera de la Reina n.º 3.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL: EL ACTA SOLO SE SUSPENDE POR LAS CAUSAS LEGALES O REGLAMENTARIAS. HIPOTECA: EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL: EL TÍTULO INSCRIBIBLE ES LA ESCRITURA PÚBLICA FINAL.** «La cuestión planteada en este expediente es si puede practicarse la inscripción derivada del ejercicio de un procedimiento de venta extrajudicial ante notario de finca hipotecada cuando resulta del expediente que se ha interpuesto demanda en relación al procedimiento extrajudicial para la ejecución de la hipoteca inscrita, o si, como señala la registradora en la nota de calificación, no puede practicarse inscripción del dominio a favor del ejecutante, hasta tanto la situación litigiosa se resuelva definitivamente por vía judicial». La Dirección repasa las vicisitudes en la historia reciente del procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria y señala cómo su régimen jurídico actual se encuentra disperso en distintos textos normativos, no siempre concordantes, especialmente en cuanto a la suspensión del procedimiento por el notario: el art. 129.2.f LH se refiere a cláusulas abusivas; el art. 236-ñ RH, a la tramitación de un procedimiento criminal, por falsedad del título y a la comunicación registral de cancelación de la hipoteca; y los arts. 236.o RH y 698 LEC conducen cualquier otra reclamación del deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado al juicio que corresponda, sin suspender ni entorpecer el procedimiento; aun así, el art. 76 LN prevé la suspensión de las subastas notariales por inexistencia o extinción de la obligación garantizada, cancelación de la carga, causa criminal, concurso del deudor, tercería de dominio o existencia de otra subasta. En el supuesto de este expediente la notaria ante la que se tramita la venta extrajudicial ha considerado que la demanda interpuesta no se corresponde con ninguna de las que son susceptibles de provocar la suspensión; [...] en consecuencia, celebrada la subasta y efectuada la adjudicación de la finca, procede su inscripción, [...] sin perjuicio de que se ventile en el juicio correspondiente, cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular, como señala el art. 698 LEC». Y, aunque no ha sido objeto del recurso, la Dirección hace una salvedad sobre el título inscribible, y es el defecto «de que se haya presentado a inscripción copia del acta notarial en la que consta el cumplimiento de los trámites y diligencias previstos para la ejecución extrajudicial de la hipoteca y no la escritura pública de enajenación del bien hipotecado (arts. 129 2.e LH, 236.2 RH y 75.4 LN)». R. 05.06.2020 (Continental Tires España, S.L., Talavera de la Reina - 3) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8810.pdf>

- R. 10-06-2020.- R.P. Estepona n.º 2.- **EXTRANJEROS: EL CONOCIMIENTO DE SU RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL ES PREFERENTE A LA REMISIÓN DEL ART. 92 RH. EXTRANJEROS: EL RÉGIMEN ALEMÁN DE PARTICIPACIÓN EXIGE LA PROPORCIÓN EN QUE ADQUIEREN LOS CÓNYUGES.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 31.08.2017. R. 10.06.2020 (Notario José Andújar Hurtado contra Registro de la Propiedad de Estepona-2) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8889.pdf>

- R. 10-06-2020.- R.P. Madrid N.º 28.- **ARRENDAMIENTO URBANO: EN LA COMPRAVENTA, AUNQUE SE DIGA QUE EL INMUEBLE ESTÁ OCUPADO, DEBE RESULTAR SI HAY O NO ARRENDAMIENTO.** Se trata de una escritura de compraventa de finca urbana en la que se dice que «el inmueble objeto de esta compraventa se encuentra ocupado, hecho que la compradora conoce, acepta y asume expresamente», que esa circunstancia ha sido determinante del precio pactado y que el «expediente» se encuentra inmerso en un procedimiento declarativo... El registrador objeta que no consta con claridad si la finca transmitida está o no arrendada y, en caso afirmativo, que se han practicado las notificaciones previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos al objeto del ejercicio de los derechos de adquisición preferente. La Dirección confirma esa calificación registral, puesto que «no es clara la situación y el título o concepto en virtud del cual se ocupa la vivienda, ni resulta

que esté libre de arrendatarios»; la aclaración (sobre la inexistencia de arrendamiento y sobre una ocupación ilegal) se ha hecho en el escrito de interposición de recurso, pero debería hacerse en la escritura. R. 10.06.2020 (Ibercons, Proyectos e Instalaciones, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-28) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8890.pdf>

- R. 10-06-2020.- R.P. Illescas n.º 3.- **DACIÓN EN PAGO: NEGOCIO COMPLEJO EN EL QUE NO HAY DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN DEL ARRENDATARIO.** Se trata de una escritura en la que se acuerda la dación de una finca en pago de las deudas garantizadas con las hipotecas con que está gravada, otorgada por los deudores a una sociedad íntegramente participada por la acreedora; se dice que «la venden y transmiten» por un precio «de riguroso mercado» fijado por una sociedad tasadora; y, al ser las deudas hipotecarias de cuantía superior al precio de venta, la entidad acreedora otorga a favor de los vendedores una quita por la diferencia. La registradora suspende la inscripción por entender que, al tratarse de un contrato de compraventa y estar la finca arrendada, es necesario justificar que, conforme al art. 25 LAU, se ha notificado fehacientemente al arrendatario a los efectos de su derecho de preferente adquisición. Dice la Dirección que se trata de «un negocio más amplio que una mera compraventa», se lleva a cabo una dación en pago, una quita a los deudores y una cancelación de hipoteca, «incompatible con el reconocimiento de derecho de adquisición preferente al arrendatario, pues es evidente que éste no puede situarse en la posición de la entidad de crédito». R. 10.06.2020 (Notaria Cristina Marqués Mosquera contra Registro de la Propiedad de Illescas-3) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8891.pdf>

- R. 10-06-2020.- R.P. Marbella n.º 2.- **HERENCIA: ACTOS QUE NO SE PUEDEN EJECUTAR SIN CON LA CUALIDAD DE HEREDERO.** En la escritura presentada, el cónyuge viudo de la arrendataria, que ha sido declarado único heredero en acta notarial, sin aceptar ni repudiar la herencia, manifiesta expresamente en ella su voluntad de no aceptar la herencia; pero, compareciendo en representación de la herencia yacente, consiente la subrogación de una sociedad en el arrendamiento con opción de compra del que era titular su esposa. El registrador suspende la inscripción por entender que ese no es acto de pura conservación patrimonial que entre en la categoría de los actos debidos sino que se trata de un acto de disposición de los derechos derivados del citado contrato, que sólo pueden realizarse con la cualidad de heredero. La Dirección confirma la calificación registral; aunque según el art. 999.3 C.c., *los actos de mera conservación o administración provisional no implican la aceptación de la herencia, si con ellos no se ha tomado el título o la cualidad de heredero*, y «en la doctrina científica y en la jurisprudencia se admite que el llamado a la herencia realice actos de disposición para atender los gastos de entierro y funeral, para atender a otros gastos urgentes», e incluso «puede ocurrir que la transmisión de algunos bienes y derechos de la herencia resulte útil y ventajosa para el caudal, e incluso sea necesaria, [...] y ciertos actos de disposición pueden incluirse en la categoría de actos de administración entendida ésta en sentido económico –administración dinámica, no estática–; pero si esos actos no son de *mera conservación o administración provisional*, implicarán necesariamente la aceptación tácita de la herencia; [...] la realización de tales actos conlleva la aceptación tácita de la herencia, pues tienen entidad suficiente para considerar que sólo pueden ejecutarse asumiendo la cualidad de heredero». R. 10.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Marbella-2) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8892.pdf>

- R. 10-06-2020.- R.P. Córdoba n.º 7.- **EXPROPIACIÓN FORZOSA: NECESIDAD DE INTERVENCIÓN DEL PROPIETARIO EN LA OCUPACIÓN DIRECTA CON PAGO EN ESPECIE. EXPROPIACIÓN FORZOSA: EL PODER PARA PLEITOS NO FACULTA PARA REPRESENTAR EN EXPROPIACIÓN FORZOSA.** Se trata de un acta de ocupación directa. El registrador considera que es precisa la intervención de la expropiada, al no consistir el justiprecio en un pago en metálico sino en especie (aprovechamiento urbanístico) que impide la consignación del mismo, y que no está suficientemente acreditada esa intervención, ya que aparece representada por un apoderado en virtud de escritura de poder para pleitos. En primer lugar, la Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos administrativos (ver, por ejemplo, R. 30.11.2016 y R. 13.02.2019). Después, en el problema propiamente sustantivo, señala que del art. 141 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tras su reforma por L. 2/2012, resulta que la ocupación directa requiere acuerdo con el propietario; y antes de esa reforma, al no contemplar la necesidad de ese acuerdo, se separa del régimen de garantías expropiatorias establecido en la regulación estatal, invadiendo, al regular una ocupación directa coactiva, la esfera competencia que corresponde al Estado ex art. 149.1.18 C.E. y que hoy se concreta en el art. 48.e RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; ya antes de 2012, la interpretación jurisprudencial (cita varias sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía) era de que resultaba necesario el consentimiento del propietario para poder imponerle el pago en especie, «como garantía formal impuesta por la normativa estatal». Esto supuesto, debe afirmarse «la competencia del registrador para calificar la suficiencia las facultades representativas de quien comparece en representación del titular registral en un procedimiento administrativo», y «no puede estimarse suficiente el poder que faculta meramente para intervenir ante la Administración como actor o demandado en cualquier clase de procedimiento, siendo precisa la atribución de específica facultad dispositiva inmobiliaria» (cita los arts. 1712 y 1713 C.c., que exigen mandato expreso para los actos de disposición), «lo que será fácilmente subsanable mediante la ratificación expresa de la titular registral». R. 10.06.2020 (Ayuntamiento de Córdoba contra Registro de la Propiedad de Córdoba-7) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8893.pdf>

- R. 10-06-2020.- R.P. Alicante n.º 4.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: NO PROCEDE UNA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE RESOLUCIÓN SIN PROCEDIMIENTO JUDICIAL.** Vendida una finca con precio aplazado garantizado con la condición resolutoria explícita de los arts. 1504 C.c. y 59 RH, se presenta ahora en el Registro un acta notarial de requerimiento de pago y advertencia de resolución, a la que el comprador contestó que había pagado, y otra acta de requerimiento de resolución en la que no consta que el requerido haya tenido conocimiento del requerimiento, tras intentos infructuosos de notificación personal por el notario y notificación por correo con el resultado de «desconocido». El registrador objeta que, «al no acreditarse que el requerido haya tenido conocimiento del requerimiento, no ha podido expresar su voluntad de allanarse al mismo o de oponerse a él»; además de que no se acredita la consignación de las cantidades que hayan de ser devueltas (art.

175.6 RH). El recurrente alega que «no pretende obtener la reinscripción del dominio de la finca a nombre del vendedor», sino que su intención es «que se anote en el Registro de la Propiedad que, como consecuencia de que el comprador no ha procedido a satisfacer el precio aplazado en la fecha indicada, surte plenos efectos la condición resolutoria y no debe ésta cancelarse» (ya que se pactó con cláusula de que se extinguirá «si no fuese ejercitada en el plazo de seis meses desde la fecha prevista para el último pago, si transcurrido dicho pago no constare su ejercicio en el Registro de la Propiedad»). La Dirección considera que esa pretensión «no es propiamente materia del recurso (cfr. art. 326 LH), pues –en contra de lo que afirma el recurrente– al presentar las actas calificadas no se manifestó que fuera esa anotación lo único que solicitaba, sino que de las mismas resulta que lo que se pretendía era la reinscripción de la finca a nombre del vendedor; y en vía de recurso no cabe subsanar defectos o efectuar la solicitud de constancia en el Registro de algo diferente a lo que se pretendió con la presentación del título. No obstante, para el caso de que se presentaran de nuevo en el Registro las citadas actas con esa finalidad, debe tenerse en cuenta que tampoco esa pretensión tiene base legal alguna, sin perjuicio de la posibilidad de obtener la correspondiente anotación preventiva de demanda conforme al art. 42.1 LH, si bien es imprescindible para ello que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decrete la correspondiente anotación preventiva, lo que no se ha acreditado en el presente caso». R. 10.06.2020 (Jesús Ortiz Martínez, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8894.pdf>

- R. 10-06-2020.- R.P. Torre-Pacheco.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS. HIPOTECA: EJECUCIÓN: EXCEPCIÓN A LA DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR YA NOTIFICADO DEL PROCEDIMIENTO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones; y reitera también la evolución jurisprudencial desde la exigencia de una «conducta positiva» del tercer poseedor en acreditar la adquisición, hasta la mera inscripción de la misma (S. 03.06.2004 o S. 28.09.2009 y S.TC 79/08.04.2013) (ver, por ejemplo, R. 14.03.2018). Pero en este caso «consta que al titular registral le ha sido notificada la existencia de la presente ejecución, así como de la subasta en calidad de tercer poseedor, por medio de edictos», por lo tanto, se ha cumplido con la notificación prevista en el art. 689 LEC para el caso de que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no haya sido requerida de pago, por lo que no existe obstáculo para proceder a la inscripción». Ver en el mismo sentido la R. 26.07.2019. R. 10.06.2020 (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., contra Registro de la Propiedad de Torre-Pacheco) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8897.pdf>

- R. 10-06-2020.- R.P. Madrid n.º 27.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: EL ACUERDO DE LIMITACIÓN DEL ARRENDAMIENTO VACACIONAL REQUIERE UNANIMIDAD. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA PROHIBICIÓN DE ARRENDAMIENTO TURÍSTICO Y SU CUÓRUM.** Se rechaza la inscripción de una cláusula estatutaria de propiedad horizontal en la que se prohíbe «cualquier actividad de arrendamiento que no esté amparada por normativa municipal, autonómica o estatal», por falta de la unanimidad requerida en el art. 5 LPH para la modificación de estatutos. Ciertamente, el art. 17.12 LPH, introducido por RDL 7/01.03.2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, exige únicamente las tres quintas partes de propietarios y cuotas para el acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas, pero «fuera de estos supuestos excepcionales, al ser la modificación de estatutos un acto de la junta como órgano colectivo de la comunidad, debe ser aprobada conforme a la regla general del art. 17.6 LPH, que exige la unanimidad del total de los propietarios». Efectivamente, el acuerdo calificado era más amplio que la excepción del art. 17.12 LPH: *El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.* A su vez, el art. 5.e LAU excluye del ámbito de la Ley *La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.* Pero la definición es tan imprecisa que el futuro de estas cláusulas puede vaticinarse conflictivo. R. 11.06.2020 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-27) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8898.pdf>

- R. 10-06-2020.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria n.º 2.- **HERENCIA: BASTA LA DECLARACIÓN DEL HEREDERO SOBRE LA INEXISTENCIA DE DESCENDIENTES DEL DESHEREDADO.** El testador había desheredado a su única hija e instituido heredera a su esposa; ahora, esta otorga escritura de adjudicación de herencia, y en acta posterior «declara bajo su responsabilidad que no le consta que la persona desheredada tenga descendientes ni sabe de ella desde hace años». El registrador estima que es necesario probar mediante cualquier medio admitido en derecho que la hija desheredada, a la fecha del fallecimiento de dicho causante no tenía hijos o descendientes [que serían legitimarios según el art. 857 C.c.], no bastando solo una afirmación hecha por la heredera». La Dirección no lo entiende así: «como ha afirmado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. la R. 06.03.2019, entre otras citadas en «vistos»), «siempre es necesario que resulte de la escritura atributiva de bienes hereditarios cuáles son los sujetos interesados en la herencia, y que –sin llegar a una prueba diabólica– se justifique o se refiera la inexistencia de otras personas que por llamamiento legal o testamentario pudieran tener algún derecho en la sucesión, de modo que se infiera la legitimación de los otorgantes, per se, para la adjudicación de los bienes relictos». Por tanto, resultando del testamento del causante que se ha desheredado a la hija y de la escritura y acta notarial posterior, que no hay otros descendientes de ella llamados como legitimarios, existentes al tiempo del otorgamiento del testamento y vivos a la apertura de la sucesión, basta con la manifestación de su inexistencia (manifestación que se ha hecho constar en acta notarial presentada junto con la escritura de

herencia)» (cita también el art. 14 LH y R. 04.05.1999 y R. 29.01.2016). R. 11.06.2020 (Notario José-Antonio Riera Álvarez contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 2) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8899.pdf>

- R. 11-06-2020.- R.P. Sant Feliú de Llobregat n.º 1 / Pola de Siero.- **HIPOTECA: INTERÉS DE DEMORA: SU GARANTÍA HIPOTECARIA NO TIENE QUE GUARDAR LA MISMA DIFERENCIA CON EL INTERÉS ORDINARIO.** Se trata de una escritura de préstamo hipotecario, concedido a una persona física, garantizado con hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, en el que se pacta como tipo de interés de demora el interés ordinario (que es variable) más un diferencial de tres puntos (arts. L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario, y 114.3 LH), garantizado a efectos hipotecarios hasta un máximo de un año al 9%. «La registradora entiende que no se ajusta este tipo máximo a lo establecido por las partes, al haber pactado un tipo de interés ordinario del 3,5% anual, y dado el carácter imperativo de la Ley de crédito inmobiliario que establece que el interés de demora sea tres puntos por encima del ordinario, por lo que no podría pasar del 6,5%». La Dirección entiende que la cláusula puesta en cuestión en la calificación no infringe los límites del art. 114.3 LH, pero «los contratantes son libres de garantizar los intereses de manera plena o parcial o no garantizarlos y ello, independientemente en cuanto a ambos tipos de interés, [...] sin que el hecho de que se haya previsto el referido margen de tres puntos porcentuales para, mediante su adición al tipo de los intereses ordinarios, calcular el importe de los intereses de demora devengados, implique que ese mismo margen deba emplearse cuando de los tipos máximos a efectos meramente hipotecarios se trata (vid. R. 28.05.2014 y R. 25.01.2017)». En resumen, parece que debe entenderse que, cumpliéndose que el interés de demora sea igual al ordinario más tres puntos, la garantía de uno y otro a efectos hipotecarios no tiene que guardar la misma diferencia. En la narración de estas resoluciones no resulta muy claro cómo se garantizaban los intereses ordinarios; y quizá tampoco importe, basta con que el tipo devengo, no de garantía, fuera variable y pudiera alcanzar el 6 %. R. 11.06.2020 (Notario Ariel Sultán Benguigui contra Registro de la Propiedad de Sant Feliú de Llobregat - 1) (BOE 31.07.2020). 11.06.2020 (Notario Ariel Sultán Benguigui contra Registro de la Propiedad de Sant Feliú de Llobregat - 1) (BOE 31.07.2020). 11.06.2020 (Notario Carlos García Melón contra Registro de la Propiedad de Pola de Siero) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8901.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8904.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8905.pdf>

- R. 11-06-2020.- R.P. San Agustín del Guadalix.- **INMATRICULACIÓN: EN EL EXPEDIENTE NOTARIAL DEL ART. 203 LH DEBE NOTIFICARSE A TITULARES CATASTRALES Y REGISTRALES. INMATRICULACIÓN: LA CERTIFICACIÓN DEL ART. 203 LH DEBE ADVERTIR DE LA DIVERGENCIA ENTRE CERTIFICACIÓN CATASTRAL Y REPRESENTACIÓN GRÁFICA.** Se trata de un expediente de dominio notarial para la inmatriculación de un inmueble que, según la certificación catastral descriptiva y gráfica, que incluye solo planimetría a nivel de suelo rasante, solo linda con calles; pero, consultada la sede electrónica del Catastro (<https://www.sedecatastro.gob.es/>), resulta de la cartografía catastral que la finca linda con otros inmuebles, de manera que falta notificar a los titulares catastrales de las parcelas colindantes y a los titulares del dominio y demás derechos reales de los colindantes registrales (art. 203.5 LH). Y así, se confirma la calificación registral, pero con la «recomendación práctica» de que, si bien en una interpretación meramente literal de las reglas 3 y 4 separada o desconectada de la regla 5 (del art. 203 LH), «parecería que la certificación que ha de solicitar inicialmente el notario y expedir el registrador cumple la redacción legal si se limita a expresar que la finca que se pretende inmatricular no invade, ni siquiera en parte, ninguna u previamente inmatriculada ni el dominio público», en una interpretación teleológica y de sentido común debe entenderse que, «si la divergencia entre la certificación catastral y la representación gráfica se advirtieran en el momento de expedirse la certificación registral, deberán ya ponerse de manifiesto por el registrador desde el principio y no al finalizar el expediente». R. 11.06.2020 (Notario Germán-María León y Pina contra Registro de la Propiedad de San Agustín del Guadalix) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8902.pdf>

- R. 11-06-2020.- R.P. Zafra.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: DEBEN CONSTAR LAS REPRESENTACIONES GRÁFICAS GEORREFERENCIADAS DE LAS FINCAS SEGREGADAS Y DEL RESTO.** Se trata de una escritura de segregación de fincas. «La registradora opone como defecto que no se aporta la representación gráfica de las fincas resultantes de la operación realizada, segregada y resto». La Dirección reconoce que en alguno de los casos contemplados en el art. 47 RH (segregaciones presentadas en el Registro en orden distinto del de otorgamiento), puede resultar imposible la determinación de la finca resto (ver R. 27.09.2017 y R. 11.05.2018); pero no es este el caso, sino que la segregada y el resto están integradas por varias parcelas catastrales y otra parcela catastral se reparte entre las dos, hay «una combinación de representación gráfica catastral y alternativa que, aunque en teoría permite la delimitación y ubicación georreferenciada de la finca, por sí misma no permite alcanzar la coordinación gráfica ni efectuar las comunicaciones a la Institución Catastral con este fin, previstas en el art. 10 LH y en la Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015, sin antes elaborar una representación gráfica única comprensiva de las aportadas, labor que no compete al registrador. El defecto es fácilmente subsanable generando dicha representación gráfica nueva correspondiente a las fincas resultantes de la segregación, dado que segregada y resto tienen claramente identificadas sus correspondientes bases gráficas catastrales, excepto la parcela [dividida], y se ha respetado el perímetro del conjunto de las parcelas que resulta de la cartografía catastral». R. 11.06.2020 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8903.pdf>

- R. 11-06-2020.- R.P. Almuñécar.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: PUEDE HACERSE CON DEMANDA CONTRA EL TITULAR REGISTRAL SIN DEMANDA A LOS INTERMEDIOS. REANUDACIÓN DEL TRACTO: DEMANDA CONTRA EL TITULAR REGISTRAL Y TITULARES INTERMEDIOS.** La finca registral 1374 fue objeto de varias transmisiones, con error en el título de todas ellas, porque la finca que realmente se vendía y que fueron ocupando los sucesivos propietarios fue la 1376,

inscrita todavía a nombre de la sociedad constructora; ahora, para reanudar el tracto registral, no se ha procedido a la rectificación de esos títulos, sino que se ha acudido a un procedimiento judicial ordinario contra el titular registral, y se ha obtenido sentencia declarativa de que los últimos en la cadena de titulares son propietarios del pleno dominio de la finca 1376 y ordena la cancelación de la inscripción vigente favor del primer titular. La registradora considera que ese procedimiento no es apto para obtener la reanudación. Pero dice la Dirección que la posibilidad de acudir a un juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto se ha sostenido reiteradamente por ella, ya desde resoluciones como la R. 07.04.2003, que el art. 40.d LH exige para la rectificación registral el consentimiento del titular o resolución judicial y que en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Y en este caso, se ha demandado a la titular registral, por lo que la sentencia es apta para la rectificación; no tienen que ser demandados quienes ya no ostentan derechos vigentes sobre la finca, «a diferencia de lo que sucede en la reanudación de tracto, pues las sucesivas transmisiones ya tuvieron su reflejo en el Registro [aunque en finca equivocada], sin que sea necesario intentar justificar la adquisición de los titulares intermedios». 11.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almuñécar) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8905.pdf>

- R. 11-06-2020.- R.P. Barcelona n.º 13.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE EL DE SOLICITUD DE ACTUACIONES QUE NO CORRESPONDEN A REGISTRADOR.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 05.06.2020. R. 11.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-13) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8907.pdf>

- R. 12-06-2020.- R.P. San Sebastián n.º 6 / San Sebastián n.º 2.- **BIENES GANANCIALES: PUEDEN INSCRIBIRSE COMO PRIVATIVOS LOS BIENES DECLARADOS COMO TALES POR LOS CÓNYUGES.** En la escritura de compraventa por una persona casada en régimen de gananciales comparece también su cónyuge, y ambos consienten en la adquisición de la finca con carácter privativo del cónyuge adquirente y solicitan expresamente que se inscriba a nombre de este por haber sido adquirida con tal carácter, y no por confesión. Los registradores entienden que la simple declaración no es suficiente, que sería suficiente la prueba indubitada del carácter privativo del precio y que «los cónyuges desean realizar un negocio conyugal atributivo, si bien, no consta en el documento tal negocio ni se expresa la causa adecuada que justifique la no operatividad del principio de subrogación real». La Dirección reitera (ver R. 30.07.2018), que «el pacto de privatividad siempre será admisible, si bien será necesaria su causalización», y en el caso concreto concluye que «los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo de los bienes comprados por el marido, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de los mismos mediante aplicación directa del principio de subrogación real por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado (a falta en el Derecho común de una presunción legal como la establecida en el art. 213 Código de Derecho Foral de Aragón), de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del art. 1361 C.c.; y, como alega el recurrente, en la escritura calificada queda explicitado el carácter oneroso del negocio entre los esposos, en el sentido de que hay una perfecta conmutatividad sinalagmática entre el carácter de lo adquirido y los fondos empleados en la adquisición»; por lo que estima los recursos. 12.06.2020 (Notario Francisco-Javier Oñate Cuadros contra Registro de la Propiedad San Sebastián - 6) (BOE 31.07.2020). R. 12.06.2020 (Notario Francisco-Javier Oñate Cuadros contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 2) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8908.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8911.pdf>

- R. 12-06-2020.- R.P. Alcalá de Guadaíra n.º 1.- **HERENCIA: INCOMPATIBILIDAD DEL HEREDERO COLEGATARIO Y EL COLEGATARIO NO HEREDERO. HERENCIA: FACULTADES DEL CONTADOR PARTIDOR.** Se trata de una escritura de aceptación de herencia, segregación y entrega de legados; la causante había legado una parte de una finca a unos sobrinos, a los que además instituía herederos, y otra parte a otros sobrinos, simples legatarios; otorgan la escritura los primeros, que segregan la parte que les fue legada y se la adjudican. «La registradora señala como defecto que la división no puede realizarse unilateralmente por los legatarios a su vez instituidos herederos, sino que, como todo acto de riguroso dominio, requiere el consentimiento de todos los copartícipes». En efecto, «este Centro Directivo ha reconocido amplias facultades al albacea contador partididor para realizar las operaciones preparatorias previas a la entrega de legados, [...] con más razón debe reconocerse la misma facultad al heredero o a los herederos; [...] lo que sucede en el presente caso es que, al concurrir en tales herederos la condición de colegatarios respecto de la finca que es objeto de segregación, [...] existe un evidente conflicto de intereses entre ellos; y precisamente la contraposición intrínseca de intereses entre los coherederos es la razón por la cual el art. 1057.1 C.c. establece un régimen de incompatibilidad entre las figuras del contador partididor y del heredero, incompatibilidad que debe aplicarse ahora entre el heredero que comparece y el colegatario que no. Con su vocación didáctica, la Dirección recuerda que «puede el albacea contador partididor liquidar los gananciales junto con el cónyuge viudo, o realizar operaciones de modificación hipotecaria como divisiones y segregaciones necesarias para la partición, o incluso pagar excesos de adjudicación. También se ha admitido incluir entre sus funciones la acreditación del cumplimiento o incumplimiento de condiciones a efectos de la práctica de inscripciones, siempre que se trate de hechos que queden acreditados, no de hechos susceptibles de valoración o de posible contradicción. También puede realizar la concreción de los elementos derivados de una permuta de solar por obra futura (véase por todas, la R. 30.09.2013)». R. 12.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra - 1) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8909.pdf>

- R. 12-06-2020.- R.P. Pola de Siero.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: EXCEPCIÓN A LAS NORMAS L. 5/2019 CUANDO EL PRESTATARIO ES EMPLEADO DEL PRESTAMISTA.** Reitera la doctrina de la R. 05.04.2020, en este caso, para el préstamo de una compañía de seguros a un empleado en condiciones notablemente más favorables que las de mercado, en el que la Dirección considera correcta la fijación de un interés de demora

inferior al ordinario más tres puntos del art. 114 LH. R. 12.06.2020 (Notario Gerardo Wichmann Rovira contra Registro de la Propiedad de Pola de Siero) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8910.pdf>

- R. 12-06-2020.- R.P. Madrid n.º 22.- **DERECHO NOTARIAL: EL NOTARIO DEBE EXIGIR CERTIFICACIÓN O MANIFESTACIÓN SOBRE ACTIVOS ESENCIALES DE UNA SOCIEDAD. CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA CERTIFICACIÓN O MANIFESTACIÓN SOBRE ACTIVOS ESENCIALES SOCIETARIOS NO ES REQUISITO DE LA INSCRIPCIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.06.2015 y R. 31.05.2018). En este caso (pese a alguna objeciones gramaticales), «no hay duda de que lo que está expresando el administrador es que no es necesaria la autorización de la junta general porque no se compran activos esenciales» (art. 160 LSC); a lo que debe añadirse que el notario emite el juicio de suficiencia de la facultades representativas acreditadas por el administrador. R. 12.06.2020 (Notario Luis López de Paz contra Registro de la Propiedad de Madrid-22) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8912.pdf>

- R. 12-06-2020.- R.P. San Lorenzo de El Escorial n.º 3.- **TITULAR REGISTRAL: INSCRIPCIÓN A FAVOR DE FONDOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA.** Consta inscrita una hipoteca a favor de Caixa d'Estalvis de Catalunya, cedida a favor del Banco Bilbao Vizcaya como consecuencia de sucesivas fusiones; se presenta ahora instancia privada en la que se solicita la inscripción del cambio de titularidad de la hipoteca en favor de un fondo de titulización de activos; se acompaña «un testimonio notarial por el que el notario se limita a hacer constar que un préstamo hipotecario determinado puede estar incluido en la escritura de constitución de un fondo de titulización de activos». La registradora señala varios defectos que examina la Dirección: «No se acredita la no sujeción, exención o pago del impuesto correspondiente» (arts. 254 y 255 LH). Pero «es claro que una instancia privada, como documento privado, cualquiera que fuera su contenido, queda conceptualmente excluida la posibilidad de que pueda quedar sujeto a la modalidad gradual del impuesto de actos jurídicos documentados que grava determinadas escrituras públicas, [...] y, al no ser el testimonio una copia autorizada de escritura pública, y aportarse como mero documento complementario, parece también claro que no estamos ante un título formal adecuado para provocar ninguna transmisión patrimonial onerosa, ni gratuita, ni ninguna operación societaria [...] ni del Impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana». «Por la misma razón debe confirmarse el segundo defecto, relativo a que la documentación presentada (instancia privada y testimonio notarial) «no es título material ni formal adecuado para proceder a la inscripción de la cesión de un derecho de hipoteca» en el sentido de los arts. 3 LH y 33 RH, «tratándose de titulación notarial sólo son inscribibles las copias autorizadas de escrituras y actas, y no los testimonios, aunque sean instrumentos públicos» (ver art. 221 RN); «cabría incluso pensar que la instancia privada junto con el testimonio notarial aportado no debería siquiera haber sido objeto de presentación en el Registro de la Propiedad (cfr. art. 420.1 RH)». «Falta el consentimiento del actual titular registral de la hipoteca titulizada, que es el Banco Bilbao Vizcaya, sucesor universal de la entidad que llevó a cabo la titulización» (art. 20 LH). Pero dice la Dirección que la doctrina del tracto sucesivo «debe entenderse cumplida si el derecho real figura inscrito a favor de quien sucedió a título universal por vía de fusión del otorgante del título cuya inscripción se pretende; no se puede alegar que el titular registral actual de la hipoteca no sea el mismo que realizó la titulización hipotecaria pues en la fusión se produce una transmisión en bloque del patrimonio, con todo su activo y pasivo» (véanse R. 09.10.2014 y R. 17.05.2016). Dice también la Dirección que «no se puede entrar, por no haberse planteado, en si hay cesión de hipoteca en la constitución de los fondos de titulización hipotecaria (cfr. art. 326 LH)». Pero entra, y estudia ampliamente la naturaleza y trámites de la aportación de derechos de crédito a un fondo de titulización. El lector interesado debe estudiar el texto completo en el BOE; aquí solo puede resumirse su conclusión registral: La transmisión de la cartera hipotecaria a los fondos de titulización no necesita de inscripción registral (arts. 17 y 22 L. 5/27.04.2015, de fomento de la financiación empresarial); pero nada impide su inscripción aunque los fondos de titulización no tienen personalidad jurídica (art. 16.3 L. 5/2015); «ahora bien, para que pudiera inscribirse (voluntariamente, pues no es preceptiva ni constitutiva la inscripción) la cesión de un determinado préstamo hipotecario como consecuencia de la constitución del fondo de titulización debería aportarse la copia autorizada de la escritura de constitución del fondo en la que figurara claramente el crédito cedido, escritura que debería estar debidamente liquidada del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, sin necesidad de acreditar el consentimiento ni la notificación a los deudores cedidos». R. 12.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial - 3) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8915.pdf>

- R. 12-06-2020.- R.P. Alcázar de San Juan n.º 2.- **INMATRICULACIÓN: DOCUMENTACIÓN QUE NO ES REVELADORA DE QUE HAYA SIDO ELABORADA A ESE SOLO EFECTO.** Se presenta para inmatricular por el sistema de doble título del art. 205 LH una escritura de compraventa en la que la compradora manifiesta el carácter privativo del precio o contraprestación, con aseveración de su cónyuge, y otra escritura, otorgada más un año más tarde, en la que aporta la finca a su sociedad de gananciales. Frente a la opinión de la registradora, que alega la doctrina de resoluciones como, por ejemplo, R. 06.02.2014 y R. 29.05.2014, estima en este caso la Dirección que «no concurren los elementos necesarios para poder inferir la creación instrumental de documentación ad hoc para procurar la inmatriculación eludiendo los requisitos legales (ni la coetaneidad o proximidad de ambos negocios, ni la inexistencia de título original de adquisición, ni hay transmisiones circulares, ni el nulo o bajo coste fiscal de la operación), pues existe doble título traslativo público, ha pasado más de un año entre ambas transmisiones –que es el criterio fijado legalmente al efecto–, no termina siendo titular quien inicialmente lo transmitió, no se encubre un pacto de atribución de ganancialidad ex art. 1355 C.c., dado el tiempo transcurrido entre la adquisición y la aportación; y se ha tributado lo correspondiente a cada negocio jurídico documentado; a este respecto debe recordarse que la mera exención fiscal de la aportación a la sociedad de gananciales no es elemento suficiente para deducir la creación instrumental ad hoc (véase la R. 05.09.2018). Por tanto, el defecto no puede ser confirmado». R. 12.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan - 2) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8916.pdf>

- R. 12-06-2020.- R.P. Verga.- **FE PÚBLICA REGISTRAL: LA SUSPENSIÓN DEL ART. 28 LH PROTEGE AL SUCESOR REAL FRENTE AL APARENTE, NO SOLO AL LEGITIMARIO. FE PÚBLICA REGISTRAL: LA SUSPENSIÓN DEL ART. 28 LH SE APLICA AUNQUE NO HAYA LEGITIMARIOS O LA LEGÍTIMA SEA UN DERECHO DE CRÉDITO.** Inscrita una finca por título de legado, se presenta ahora un acta de notoriedad de inexistencia de legitimarios de la causante al objeto de solicitar la cancelación de la limitación de los efectos de la fe pública registral del art. 28 LH (*Las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado, no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante. Exceptuándose las inscripciones por título, de herencia testada o intestada, mejora o legado a favor de los herederos forzosos*). El registrador deniega la cancelación porque los efectos de la suspensión solo cesan por transcurso del plazo, ya que «el art. 28 LH se dirige no solo a la comprobación de la inexistencia de legitimarios, sino también, principalmente, a la comprobación de la existencia de herederos voluntarios o beneficiarios de la sucesión». La Dirección confirma que el precepto establece «una suspensión de la fe pública en el caso de conflicto entre el heredero aparente, titular registral, y el real, protegiendo a este con la suspensión de efectos para quienes adquieran de aquel»; y no puede alegarse contra esto la naturaleza de la legítima catalana como derecho de crédito frente a la herencia o el hecho de que esta pueda pagarse en dinero (art. 465-2 C.c.Cat.), porque se dará la excepción si el legitimario catalán cobra en bienes de la herencia y no se dará si cobra en dinero; pero, «en cualquier caso, la inaplicabilidad de la excepción no implica que no sea aplicable la regla general». R. 12.06.2020 (Notario Jordi Mota Papaseit contra Registro de la Propiedad de Berga) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8917.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Pedro Ávila Navarro)

- R. 19-02-2020.- R.M. Madrid nº XXIII.- **DERECHO NOTARIAL: NOTIFICACIÓN POR CORREO CERTIFICADO Y NOTIFICACIÓN PERSONAL POR EL NOTARIO. SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: NOTIFICACIÓN DEL CESE AL ANTERIOR.** El cese del administrador único y el nombramiento de otro nuevo se intenta notificar por el notario al administrador cesado conforme al art. 111 RRM, y las personas que lo atienden se niegan a hacerse cargo de la cédula. El registrador niega la inscripción por no haberse realizado la notificación en el domicilio del administrador según el Registro; pero en su informe reconoce que fue un error, puesto que la notificación sí se hizo en el domicilio registral, y que la auténtica objeción es que, al fallar la notificación personal por el notario, este debió hacer otra por correo certificado con aviso de recibo, conforme a los arts. 202 y 203 RN («sería necesaria una doble actuación notarial que diera cobertura al menos a dos intentos de notificación con entrega de la correspondiente cédula, uno efectuado mediante la personación del notario en el domicilio en que la notificación había de practicarse, y otro mediante su envío por correo certificado con acuse de recibo»). La Dirección estima el recurso en cuanto al defecto señalado erróneamente en la nota registral, «si bien tal circunstancia no supone que la escritura pueda ser inscrita, por existir otro defecto no impugnado que lo impide, como resulta de los anteriores fundamentos de Derecho». R. 19.02.2020 (Notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7077.pdf>

- R. 19-02-2020.- R.M. Almería.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: RENUNCIA DEL ADMINISTRADOR SOLIDARIO CON NOTIFICACIÓN A NUEVO DOMICILIO SOCIAL.** Uno de los administradores solidarios renuncia a su cargo y lo notifica notarialmente al que dice que es nuevo domicilio de la sociedad, distinto del que figura en el Registro Mercantil, lo que motiva la objeción del registrador. La Dirección recuerda que se admite la renuncia del administrador solidario, aunque «se supedita el reconocimiento registral de la dimisión a su previa comunicación fehaciente a la sociedad (cfr. arts. 147 y 192 RRM y R. 21.11.1992, R. 16.12.2013 y R. 03.08.2017, entre otras); y en este caso «el administrador ha aplicado la diligencia que le era exigible, de modo que la eficacia de su renuncia no puede verse condicionada por contingencias como el hecho de que la correspondiente modificación estatutaria relativa a dicho domicilio no se haya inscrito, [...] tal renuncia no puede ser privada de efectos por el hecho de que el cambio de domicilio, en sí mismo, carezca de oponibilidad frente a tercero de buena fe; [...] en un registro de personas como es el Registro Mercantil, registro de empresarios, algunos principios registrales como el de tracto sucesivo no pueden tener el mismo alcance que en un registro de bienes donde los derechos que sobre ellos recaigan o bien son incompatibles o gozan entre sí de preferencia en razón del momento de su acceso al registro». Recuerda también la necesidad de un doble intento de notificación (ver resolución anterior, aunque esto no se ha cuestionado en la nota registral). R. 19.02.2020 (Particular contra Registro Mercantil de Almería) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7078.pdf>

- R. 20-02-2020.- R.M. Madrid XI.- **SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: EL ACUERDO IMPLICA CESE DE TODOS LOS ADMINISTRADORES.** En los acuerdos sociales de disolución de la sociedad se nombra un liquidador único y se añade que, «en consecuencia quedan cesados de su cargo los actuales administradores», cuyas circunstancias personales se hacen constar. «El registrador mercantil suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, «deben inscribirse previamente los cargos de administradores solidarios que por la presente se cesan, para la posterior calificación e inscripción, en su caso, del presente documento, art. 11 RRM». Pero dice la Dirección que «en un registro de personas como es el Registro Mercantil, registro de empresarios, algunos principios registrales como el de tracto sucesivo no pueden tener el mismo alcance que en un registro de bienes donde los derechos que sobre ellos recaigan o bien son incompatibles o gozan entre sí de preferencia en razón del momento de su acceso al registro; [...] en el presente caso lo que se pretende es que tenga reflejo registral el cese de todos los miembros del órgano de administración, de modo que es patente la voluntad de cesar a todos los que lo fueran, figurara o no inscrito su previo nombramiento o reelección, y en tal situación tiene declarado este Centro Directivo (vid. R. 08.03.1991 y R. 03.12.1991, así como –para un caso análogo– la R. 05.05.2005) que basta el acuerdo genérico de cese, sin necesidad de identificar a los afectados». R. 20.02.2020 (Karen Millen Spain, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 02.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7084.pdf>

- R. 20-02-2020.- R.M. Valladolid.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA RENUNCIA DEL ADMINISTRADOR NO PUEDE INSCRIBIRSE POR COPIA SIMPLE DE LA ESCRITURA.** «El principio de titulación formal en nuestro Derecho registral tiene reflejo en el art. 18.1 C. de c., por cuanto exige titulación pública (ya sea notarial, judicial o administrativa, atendiendo a la naturaleza de los actos y hechos en ellos contenidos), siendo excepcionales los supuestos en los que se permite la inscripción en documento privado con plena relevancia registral»; así pues, no puede inscribirse la renuncia del administrador único que así lo solicita acompañando únicamente copia simple de la escritura de renuncia. Es cierto que, según el art. 147.1.1 RRM, la renuncia del administrador puede inscribirse mediante escrito de renuncia notificado fehacientemente a la sociedad, o en virtud de certificación del acta de la junta general con las firmas legitimadas notarialmente, en la que conste la presentación de la renuncia; «pero si la renuncia consta en escritura pública o acta notarial, es indudable que lo que debe presentarse a inscripción es una copia autorizada de dicho documento público y no una copia simple del mismo». R. 20.02.2020 (Particular contra Registro Mercantil de Valladolid) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7182.pdf>

- R. 26-02-2020.- R.M. Barcelona nº V.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: CORRESPONDE AL PRESIDENTE APRECIAR LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA. SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LAS DECLARACIONES DEL PRESIDENTE NO VINCULAN AL REGISTRADOR DE MODO ABSOLUTO.** La junta general se celebró en término municipal distinto del domicilio social; consintieron en ello los socios asistentes, que reunían el 100 % del capital (el 50 cada una de las dos); pero en el momento de apertura de la junta, cuando se debía presentar la documentación relativa a la acreditación para la representación de socios, se denegó el derecho de voto al representante de una de las socias, por lo que los acuerdos se tomaron por mayoría del 50 % (el correspondiente a la otra socia). Dice la Dirección que «tiene razón el registrador cuando considera que no es posible entender que una representación puede estimarse suficiente para consentir la celebración de una junta fuera del término municipal donde la sociedad tiene su domicilio y, al mismo tiempo, entender que esa representación es insuficiente para ejercitar el derecho de voto». Sobre el valor de las decisiones del presidente de la junta, y los casos en que no puede reconocerse ese valor, ver más ampliamente R. 13.02.2019 y su comentario. R. 26.02.2020 (Notario Borja Criado Malagarriga contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7191.pdf>

- R. 27-02-2020.- R.M. Madrid nº XIII.- **SOCIEDAD LIMITADA: PARTICIPACIONES: POSIBILIDAD DE VALORACIÓN A EFECTOS DEL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN EN JUNTA UNIVERSAL UNÁNIME.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 09.05.2019. Ver resolución citada y su comentario y remisiones. R. 27.02.2020 (Madas Patrimonial, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7194.pdf>

- R. 05-03-2020.- R.M. Madrid nº XIX.- **SOCIEDAD LIMITADA: IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS: NO PUEDEN INSCRIBIRSE LOS DECLARADOS NULOS POR SENTENCIA.** Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 01.07.2016, que confirmó la negativa del registrador a inscribir unos acuerdos del consejo de administración de la sociedad por constar en el Registro una anotación preventiva de demanda «para que se abstengan de inscribir los acuerdos suspendidos y de tramitar el cambio de domicilio de la sociedad a la provincia de Madrid y apercibiendo al consejo de administración [...] de la prohibición de realizar cualquier acto de ejecución de los acuerdos suspendidos». Presentada de nuevo la escritura, el registrador vuelve a suspender la inscripción «y expresa que la demanda objeto de anotación fue estimada y declarada la nulidad de esos acuerdos, que causó la inscripción 31.ª, y entre esos acuerdos estaba el traslado de domicilio social a la provincia de Madrid». 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, [...] pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión; [...] la cuestión de fondo habrá de plantearse ante los Tribunales de Justicia»; y, frente a las alegaciones del recurrente, no puede entenderse que haya sobrevenido un acto posterior que modifique la situación, pues la anotación de demanda se convirtió en inscripción definitiva que publicaba «erga omnes» la sentencia firme que ratificaba la postura procesal. R. 05.03.2020 (Promociones Almonte 2000, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 03.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7204.pdf>

- R. 04-03-2020.- R.M. Madrid nº II.- **HIPOTECA MOBILIARIA: SUSTITUCIÓN DE LA MARCA GRAVADA POR CADUCIDAD, Y NOVACIÓN DE LA HIPOTECA.** «La cuestión principal que se plantea en el presente recurso radica en determinar si la sustitución de la ‘marca gravada’ con una hipoteca mobiliaria, marca que tenía un número determinado en la Oficina Española de Patentes y Marcas y cuyo registro había caducado, por la misma marca que se ha vuelto a registrar pero que tiene ahora distinto número en la Oficina Española de Patentes y Marcas, constituye un supuesto de novación modificativa, ya que la marca gravada materialmente es la misma, o de novación extintiva, ya que se trataría de un objeto gravado distinto, lo que implicaría la cancelación de la hipoteca primitiva y la necesidad de constituir una nueva hipoteca ‘ex novo’ sobre la nueva marca inscrita». La Dirección dice que, aunque «el concepto sustitución de la finca u objeto gravado no constituye un supuesto de novación modificativa, sino una novación extintiva, que implica la cancelación de la hipoteca primitiva y la necesidad de constituir una nueva hipoteca ‘ex novo’, aunque sus concretas cláusulas puedan pactarse por referencia a una escritura anterior que se constituya en complementaria, [...] en determinadas ocasiones el legislador impone una subrogación objetiva, sustituyendo la finca hipotecada por otra y manteniendo el mismo derecho y su rango»; cita casos como la concentración parcelaria y concluye que «lo que se solicita no es el cambio de la marca hipotecada, que sigue siendo la misma, sino la constancia registral de su nueva identificación en la Oficina Española de Patentes y Marcas, [...] mientras no sea registrada la misma marca por otro interesado, en el ínterin de la caducidad, siempre se podrá volver a inscribir la marca por el antiguo titular» (ver art. 45.5 L. 16.12.1954, de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento). En consecuencia, admite la constancia registral de la novación por instancia privada suscrita por el prestatario acompañada de la certificación de la nueva inscripción causada en la

Oficina Española de Patentes y Marcas, y sin consentimiento del acreedor hipotecario. La Dirección llega a su conclusión «sin perjuicio de la facultad que el art. 60.4 L. 17/07.12.2001, de Marcas, concede al titular hipotecario de dar por vencida la obligación en caso de caducidad o nulidad de la marca y de su derecho a la renovación de la marca si no lo hace el titular de la misma»; pero es que con la actuación unilateral del deudor conclusión puede ocurrir que el acreedor ni se entere de la caducidad de la marca y, por tanto, de su derecho a resolver; la afirmación de que «se trata de un supuesto semejante al cambio del nombre de calle, o del número de la misma» es un tanto exagerada. R. 04.03.2020 (La Región, S.A., contra Registro de Bienes Muebles de Madrid) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7341.pdf>

- R. 06-03-2020.- R.M.C. nº III.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: NO HAY CUASI-IDENTIDAD DE «EVERSIA, SA» CON «EVERGIA, SL» O «IBERSIA, SL».** «Solicitada del Registro Mercantil Central por un interesado certificación negativa respecto a la denominación 'Eversia, Sociedad Anónima', recibe certificación positiva por considerar el registrador que existe identidad entre la misma y otras ya existentes: 'Evergia, S.L.', 'Heversi, Sociedad Limitada', 'Ibersia, S.L.' y 'Reversia, S.L.', entre otras. Dice la Dirección que, «aun cuando existe una cierta semejanza gráfica, y también fonética, [...] y aunque, según el art. 408.3 RRM, para determinar si existe o no identidad entre dos denominaciones se prescindirá de las indicaciones relativas a la forma social, lo cierto es que esas mínimas diferencias gramaticales tienen como resultado que se trate de denominaciones claramente distinguibles a los efectos de la exigencia legal de identificación». R. 06.03.2020 (Plásticos Romero, S.A., contra Registro Mercantil Central) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7344.pdf>

- R. 11-03-2020.- R.M. Madrid nº III.- **REPRESENTACIÓN: LIMITACIONES EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA.** Se trata de una escritura de apoderamiento otorgada en nombre de la sociedad por persona que actúa mediante un poder conferido en su favor, que el notario autorizante considera suficiente para el otorgamiento; además, se expresa que en la primer escritura se confiere poder a aquella persona «para que configuren la denominada estructura segundo nivel de apoderados, sustituyendo en lo necesario las facultades conferidas a los 'apoderados de primer nivel'...». «La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio: a) el compareciente carece de legitimación para conceder el poder que en la escritura se otorga, pues falta la previa atribución al poderdante de las facultades que éste confiere a los apoderados, ya que en el poder en virtud del cual actúa se le confiere la facultad de sustituir facultades de otros apoderados, facultades que él mismo no ostenta; b) el juicio de suficiencia de las facultades representativas del compareciente es, por tanto, incongruente...». Pero dice la Dirección que «la calificación comporta una revisión de la valoración notarial sobre la suficiencia de las referidas facultades representativas acreditadas, que no compete al registrador», pues no se trata de un supuesto de error evidente en el juicio notarial de suficiencia. Sobre la justificación de la representación ante el notario e interpretación del art. 98 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, hay doctrina de la Dirección bastante consolidada; puede verse una recapitulación en comentarios a la R. 02.12.2010; ver también R. 18.12.2018. R. 11.03.2020 (Notario Juan Pérez Hereza contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7349.pdf>

- R. 12-03-2020.- R.M. Cádiz nº II.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: AUMENTO DE CAPITAL: EN COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS DEBE OFRECERSE A LOS SOCIOS EL INFORME DE LOS ADMINISTRADORES. SOCIEDAD ANÓNIMA: AUMENTO DE CAPITAL: EL PLAZO DE SUSCRIPCIÓN DEBE AJUSTARSE AL MÍNIMO PREVISTO POR EL ART. 305.2 LSC. SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: DEBE APORTARSE EL ACTA NOTARIAL DE LA JUNTA Y NO UNA MERA FOTOCOPIA.** Se trata de una escritura de formalización de aumento de capital –en parte mediante compensación de créditos y en parte mediante aportaciones dinerarias– y suscripción de acciones en su ejecución. La Dirección confirma los defectos señalados en la nota registral: –«Debe aportarse el acta notarial de la junta general [y no una mera fotocopia], para comprobar y calificar que se trata de una de las actas de las reguladas en los arts. 101 y ss. RRM y que, por tanto, no necesita aprobación, además de comprobar si el requerimiento al notario se ha efectuado correctamente y demás extremos concernientes a la celebración de la junta general que redunden en la validez de la misma (arts. 3 LH, 18 C. de c. y 5 RRM)». –No se cumple con el derecho de información en la convocatoria de la junta general, al no ofrecer el informe de los administradores sobre los créditos que se compensan (art. 301 LSC; ver también R. 29.11.2012 y R. 28.01.2019). –«El plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente acordado por la junta general y publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil por el presidente del consejo de administración, consistente en treinta días a partir de la publicación en el BORME de la aprobación del acuerdo de ampliación de capital, no se ajusta al plazo mínimo previsto por el art. 305.2 LSC, que exige un plazo no inferior a un mes desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de nuevas acciones en el BORME»; además de establecerse distintas fases de suscripción que no concuerdan con el texto legal, «los plazos por meses se computan de fecha a fecha (vid. arts. 5.1 C.c. y 60 C. de c.), lo que bastaría por sí para confirmar el defecto recurrido, pues computar treinta días es algo bien distinto a computar un plazo de fecha a fecha». Sobre las exigencias formales de convocatoria de la junta, la Dirección se refiere a doctrina reiterada de que «el severo régimen de exigencia formal de la convocatoria de juntas debe mitigarse cuando por el conjunto de circunstancias concurrentes no resulten indebidamente postergados los derechos individuales del accionista [como ejemplo, cita en otro lugar el art. 204.3 LSC]. Ahora bien, esta doctrina no puede resultar de aplicación en aquellos supuestos en que la convocatoria omite en su totalidad el régimen de protección específico del derecho de información: Así se ha considerado en las R. 18.03.2013, R. 18.02.2015, R. 24.03.2017 y R. 28.01.2019»; especialmente, como en el caso objeto de la resolución, «si la Ley exige requisitos especiales es, precisamente, porque se considera que el derecho de información no está debidamente protegido en tales supuestos por los requisitos generales de protección». R. 12.03.2020 (Cádiz Club de Fútbol, Sociedad Anónima Deportiva, contra Registro Mercantil de Cádiz) (BOE 06.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7355.pdf>

- R. 12-03-2020.- R.M. Madrid nº XIX.- **REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO**

MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE UN ADMINISTRADOR. SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE UN ADMINISTRADOR. Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.09.2015, R. 26.05.2016, R. 23.11.2016, R. 18.01.2017, R. 11.10.2017 y R. 11.06.2018. R. 20.03.2020 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 09.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7532.pdf>

- R. 20-03-2020.- R.M. Madrid n.º XX.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: LA CONVOCATORIA DEBE HACERSE SEGÚN LAS PREVISIONES ESTATUTARIAS.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (cfr., entre otras, R. 15.10.1998, R. 15.06.2015, R. 21.09.2015, R. 25.04.2016, R. 17.10.2018 y R. 09.01.2019): «Existiendo previsión estatutaria sobre la forma de llevar a cabo la convocatoria de junta, dicha forma habrá de ser estrictamente observada, sin que quepa la posibilidad de acudir válida y eficazmente a cualquier otro sistema, goce de mayor o menor publicidad, incluido el legal supletorio». R. 20.03.2020 (Tembleque, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 23.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8401.pdf>

- R. 05-06-2020.- R.M. Ciudad Real.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA. SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR VOLUNTARIO INSCRITO. SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: INFORME DE AUDITORÍA FAVORABLE, FAVORABLE CON SALVEDADES, DESFAVORABLE O SIN OPINIÓN.** La registradora denegaba el depósito de cuentas por constar inscrito el nombramiento de auditor voluntario y haberse solicitado a su vez el nombramiento de auditor según el art. 265 LSC, mientras que en el informe de auditoría que se acompaña «no se expresa opinión sobre las cuentas porque no se ha podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre cuentas anuales, expresándose además que ‘dado que no hemos comenzado el trabajo, carecemos de evidencia para emitir una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas’». La Dirección reitera su distinción entre el informe favorable, favorable con salvedades, desfavorable o sin opinión (ver, por ejemplo, R. 11.03.2014 y su comentario). Por lo que respecta a la opinión denegada, dice que, frente a la primitiva postura de improcedencia del depósito de cuentas, se ha ido imponiendo la más reciente más flexible, en el sentido de que «cuando del informe de auditoría pueda deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad no debe ser objeto de rechazo aun cuando el auditor, por cuestiones técnicas, no emita opinión», pero no puede admitirse «cuando los motivos que impiden al auditor expresar su opinión, puedan ser imputados a la actitud de la propia sociedad» o «cuando del informe no pueda deducirse racionalmente ninguna información clara, al limitarse a expresar la ausencia de opinión sobre los extremos auditados» (ver R. 10.01.2014 y R. 11.03.2014). A similares conclusiones debe llegarse en relación con el supuesto de informe de auditoría con opinión desfavorable: «si las cuentas anuales han permitido al auditor la emisión de su opinión y el resultado es que las cuentas no son fiables, se cumple la finalidad establecida en el art. 1 L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas, sin perjuicio de las consecuencias que la emisión del informe con opinión desfavorable pueda tener para la aprobación de las cuentas (art. 272.2 LSC), o la valoración que eventuales terceros hagan de su contenido». Pero en el caso concreto consta que los auditores no han comenzado su trabajo por no haber sido pagados sus honorarios, por lo que «no cabe llevar a cabo el depósito de las cuentas si la solicitud no se acompaña precisamente del preceptivo informe de auditoría realizado por el auditor nombrado e inscrito en el Registro Mercantil». R. 05.06.2020 (Rosa&Candelaria, S.L., contra Registro Mercantil de Ciudad Real) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8793.pdf>

- R. 04-06-2020.- R.M. Madrid n.º XX.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA.** Sobre el informe de auditoría, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.09.2018); y «si la junta general en que se aprobaron las cuentas se celebró con anterioridad al nombramiento del auditor designado por el registrador mercantil, dichas cuentas deberán aprobarse nuevamente para que su depósito pueda tenerse por efectuado». En este caso, el recurrente alegaba que no se había inscrito el nombramiento de auditor de cuentas de la sociedad instado por un socio minoritario conforme al art. 265.2 LSC, por haberse interpuesto recurso en dicho expediente; pero «la sociedad no puede alegar indefensión porque es el ejercicio de su derecho de oposición a la designación de auditor (art. 354 RRM) el que impide a la registradora pronunciarse sobre la procedencia o no de la designación de auditor a instancia de la minoría». R. 04.06.2020 (Comercial Serrano Cano, S.A., contra Registro Mercantil Madrid) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8798.pdf>

- R. 04-06-2020.- R.M. Sevilla n.º I.- **REPRESENTACIÓN: LIMITACIONES EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA.** La Dirección reitera la doctrina sobre esta materia en torno a los arts. 98 L. 24/27.12.2001 y 166 RN. En este caso, se trataba de «una escritura de apoderamiento, en cuyo otorgamiento la sociedad poderdante está representada por persona que actúa mediante un poder conferido en su favor mediante escritura, copia autorizada tiene a la vista ese mismo notario como autorizante de la escritura calificada, quien expresa que, a su juicio, ‘son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto a que este instrumento se refiere’». Sobre la justificación de la representación ante el notario e interpretación del art. 98 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, hay doctrina de la Dirección bastante consolidada; puede verse una recapitulación en comentarios a la R. 02.12.2010; ver también R. 18.12.2018. R. 04.06.2020 (Clínica Ginemed, S.L., contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8801.pdf>

- R. 04-06-2020.- R.M. Valencia n.º VII.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: ADMINISTRACIÓN: RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS CON FUNCIONES EJECUTIVAS.** «Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible determinada cláusula de los estatutos de la sociedad recurrente, por la que se dispone que, aun cuando el

cargo de consejero será gratuito, los consejeros que tengan atribuidas funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir una retribución por la prestación de dichas funciones, que será determinada por el consejo de administración ajustándose a la política de remuneración de los consejeros, y que se incluirá en un contrato que se celebrará entre el consejero y la sociedad, que deberá contener todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas; en la misma cláusula se añaden los distintos conceptos en que podrá consistir esa retribución». La Dirección repasa la historia reciente de la doctrina al respecto y estima el recurso, concluyendo «en la línea de flexibilidad que en la interpretación de los arts. 217 y 249 LSC patrocina la referida S. 26.02.2018 y sigue la citada R. 31.10.2018, debe admitirse que aun cuando los distintos conceptos retributivos de los consejeros ejecutivos deban constar necesariamente en los estatutos sociales, podrán éstos remitirse al contrato que se celebre entre el consejero ejecutivo y la sociedad para que se detalle si se remunerará al mismo por todos o sólo por algunos de los conceptos retributivos fijados en los estatutos. De este modo se compatibiliza la debida protección de los socios, por cuanto se fijan en estatutos los posibles conceptos retributivos y se aprueban en junta general el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los administradores, con la adaptación a las necesidades de la práctica por cuanto se atribuye al consejo de administración la competencia de elegir, caso por caso, entre los distintos conceptos retributivos previstos en los estatutos aquellos concretos que deben incluirse en el contrato al que se refiere el art. 249 LSC, sin necesidad de modificación estatutaria alguna». R. 04.06.2020 (Aura, Sociedad Anónima de Seguros, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8802.pdf>

- R. 05-06-2020.- R.M. Barcelona n.º IV.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: IMPROCEDENTE DESISTIMIENTO DE AUDITORÍA POR EXCLUSIÓN DEL SOCIO QUE LA PIDIÓ. SOCIEDAD LIMITADA: EXCLUSIÓN DE SOCIOS: EL PROCEDIMIENTO NO TERMINA HASTA EL PAGO AL SOCIO EXCLUIDO.** La sociedad solicita la cancelación de la inscripción del nombramiento de auditor para verificar las cuentas anuales, así como el depósito de las mismas, puesto que el socio que instó el nombramiento de auditor ha sido excluido de la sociedad por sentencia firme. Pero dice la Dirección que «no puede entenderse que desde que la exclusión del socio ha sido confirmada por sentencia firme el socio haya quedado automáticamente convertido en un mero acreedor de la sociedad por la cuota de liquidación, pues tal efecto sólo se produce en el momento en que comienza el pago de dicha cuota liquidativa; por ello, como conserva derechos de carácter económico, debe estimarse que hasta ese momento tiene interés en el nombramiento de auditor de cuentas de la sociedad»; y no puede decirse que el cobro queda al arbitrio del socio excluido, porque la sociedad puede quedar liberada de su obligación de pago mediante la consignación en una entidad de crédito en la forma establecida en el art. 356 LSC. R. 05.06.2020 (Autoescuela Font, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 30.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8809.pdf>

- R. 10-06-2020.- R.M. Burgos.- **REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES PERO NO EL NOMBRAMIENTO. SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: LA CONVOCATORIA DEBE HACERSE SEGÚN LAS PREVISIONES ESTATUTARIAS. SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: NOTIFICACIÓN AL ANTIGUO TITULAR DE LA FACULTAD CERTIFICANTE DEL ART. 111 RRM.** La Dirección confirma los defectos señalados en la nota registral: -Se suspende la inscripción del nombramiento de administrador de la sociedad porque la hoja registral de la misma ha sido cerrada, conforme al art. 378 RRM, por falta de depósito de las cuentas anuales. -«No se ha acreditado la remisión a los socios de la convocatoria de la junta acordada por decreto del Juzgado Mercantil, ni se ha convocado la junta general en la forma establecida en el artículo 14 de los estatutos sociales (anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia). La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver citas en la última, R. 20.03.2020). -El decreto de convocatoria de la junta general hace referencia a dos administradores mientras que según los asientos registrales el órgano de administración es unipersonal. Es un error, como reconoce el recurrente, que deberá rectificarse conforme al art. 214 LEC. -Falta de acreditación de la notificación a la anterior titular de la facultad certificante, conforme al art. 111 RRM. Es exigible esa notificación cuando la certificación está expedida por la misma persona que aparece como beneficiaria del acuerdo de nombramiento del que se certifica; y es así aunque el cargo anterior haya caducado, mientras esté inscrito, o sea, hasta que se haya cancelado mediante la nota marginal de caducidad del art. 145.3 RRM; la Dirección invoca la doctrina del administrador de hecho (ver, por ejemplo, S. 23.02.2012), que no puede convocar la junta más que para el nombramiento de nuevos cargos (vid. R. 13.05.1998 y R. 15.02.1999), pero cuyos deberes de gestión ordinaria de la sociedad persisten (cfr. R. 19.07.2012). R. 10.06.2020 (Particular contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8895.pdf>

- R. 10-06-2020.- R.M. Girona n.º II.- **PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO: PUEDE CONSTITUIRSE SOBRE DERECHOS DE PLANES DE PENSIONES SUBORDINADA A LA DISPONIBILIDAD DE ESTOS.** Se trata de una escritura de constitución de prenda sin desplazamiento sobre los derechos consolidados de determinados planes de pensiones de sistema individual pertenecientes al pignorante. Un requisito de la prenda es la posibilidad de enajenación de la cosa pignorada, y estos derechos no son inmediatamente disponibles (ver art. 8.8.fin RDLeg. 1/29.11.2002, Ley de regulación de los planes y fondos de pensiones, disp. adic. 20 RDL. 11/31.03.2020, de medidas urgentes con motivo del covid-19, art. 54, aps. 2 y 3, L. 16.12.1954, de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento, Res.-consulta Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones 20.01.2010 y S.TC 88/20.04.2009). Pero «nada impide que se puedan embargar y, por tanto, pignorar los derechos consolidados de los fondos de pensiones si se subordina su ejecución a que tales derechos sean disponibles; ahora bien, mientras no quede claro en la escritura de pignoración que se pignoran los derechos futuros derivados del plan de pensiones una vez que sean disponibles, o al menos que quede subordinada la efectividad de la traba y su ejecución a que se alcance tal disponibilidad, procede la confirmación de la nota de calificación». Recuerda la Dirección que «este es el criterio que este Centro Directivo ha seguido en supuestos similares como es el caso de hipoteca de inmuebles sujetos a prohibición de disponer (R. 18.01.1963, R. 09.06.2012, R. 17.03.2017 y R. 27.02.2019)» e incluso con anotación de prohibición de enajenación judicial (R. 09.06.2012), o para un derecho de opción de compra constituido por los

herederos sobre finca gravada con prohibición de enajenación impuesta por el causante por determinado plazo (R. 17.03.2017). R. 10.06.2020 (Particular contra Registro de Bienes Muebles de Girona) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8896.pdf>

- R. 11-06-2020.- R.M. La Rioja.- **SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: LA GARANTÍA DE LOS SOCIOS POR RESPONSABILIDAD SOLIDARIA NO PUEDE SER POR CANTIDAD MENOR QUE LA REDUCCIÓN.** Se trata de una reducción de capital con devolución de aportaciones en que se pagan las acciones amortizadas con la transmisión de una finca; se añade en la escritura que, «respecto de la tutela de los acreedores de la sociedad, será de aplicación lo dispuesto en el art. 331 LSC, o sea, la responsabilidad solidaria del socio y la sociedad por el importe de lo percibido en concepto de restitución de la aportación social. La Dirección rechaza la inscripción de la transmisión porque la reducción es por determinada cantidad, mientras que la cantidad percibida por la socia en concepto de restitución de la aportación (la valoración de la finca) es menor, por lo que «se produce un déficit de protección de los acreedores por la diferencia; para que pudiera inscribirse la reducción de capital así concebida sería preciso que la aludida diferencia se acogiera a cualquiera de los sistemas legalmente previstos, de modo que, cumplimentada la exigencia legal que corresponda, la reducción de capital se acomode a la previsión legal». R. 11.06.2020 (Barrio y Heredia, S.L.U., contra Registro Mercantil de La Rioja) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8899.pdf>

- R. 12-06-2020.- R.M.C. nº I- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: HAY IDENTIDAD ENTRE «UNEX, SA» Y «UNEX, SL».** La Dirección reitera su doctrina sobre la identidad y cuasi-identidad de denominaciones sociales a los efectos de la certificación negativa que debe expedir el Registro Mercantil Central (ver, por ejemplo, R. 06.03.2020). Pero en este caso basta con aplicar el art. 408.3 RRM: *Para determinar si existe o no identidad entre dos denominaciones se prescindirá de las indicaciones relativas a la forma social o de aquellas otras cuya utilización venga exigida por la Ley.* Debe por tanto confirmarse la calificación impugnada, toda vez que si se prescinde de la indicación relativa a la forma social existe absoluta identidad. R. 12.06.2020 (Unex Aparellaje Eléctrico, S.L., contra Registro Mercantil Central) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8913.pdf>

- R. 12-06-2020.- R.M. Madrid nº XXII.- **TITULAR REGISTRAL: INSCRIPCIÓN A FAVOR DE FONDOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA.** Consta inscrita una hipoteca a favor de Caixa d'Estalvis de Catalunya, cedida a favor del Banco Bilbao Vizcaya como consecuencia de sucesivas fusiones; se presenta ahora instancia privada en la que se solicita la inscripción del cambio de titularidad de la hipoteca en favor de un fondo de titulización de activos; se acompaña «un testimonio notarial por el que el notario se limita a hacer constar que un préstamo hipotecario determinado puede estar incluido en la escritura de constitución de un fondo de titulización de activos». La registradora señala varios defectos que examina la Dirección: –«No se acredita la no sujeción, exención o pago del impuesto correspondiente» (arts. 254 y 255 LH). Pero «es claro que una instancia privada, como documento privado, cualquiera que fuera su contenido, queda conceptualmente excluida la posibilidad de que pueda quedar sujeto a la modalidad gradual del impuesto de actos jurídicos documentados que grava determinadas escrituras públicas, [...] y, al no ser el testimonio una copia autorizada de escritura pública, y aportarse como mero documento complementario, parece también claro que no estamos ante un título formal adecuado para provocar ninguna transmisión patrimonial onerosa, ni gratuita, ni ninguna operación societaria [...] ni del Impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana». –Por la misma razón debe confirmarse el segundo defecto, relativo a que la documentación presentada (instancia privada y testimonio notarial) «no es título material ni formal adecuado para proceder a la inscripción de la cesión de un derecho de hipoteca» en el sentido de los arts. 3 LH y 33 RH, «tratándose de titulación notarial sólo son inscribibles las copias autorizadas de escrituras y actas, y no los testimonios, aunque sean instrumentos públicos» (ver art. 221 RN); «cabría incluso pensar que la instancia privada junto con el testimonio notarial aportado no debería siquiera haber sido objeto de presentación en el Registro de la Propiedad (cfr. art. 420.1 RH)». –«Falta el consentimiento del actual titular registral de la hipoteca titulizada, que es el Banco Bilbao Vizcaya, sucesor universal de la entidad que llevó a cabo la titulización» (art. 20 LH). Pero dice la Dirección que la doctrina del tracto sucesivo «debe entenderse cumplida si el derecho real figura inscrito a favor de quien sucedió a título universal por vía de fusión del otorgante del título cuya inscripción se pretende; no se puede alegar que el titular registral actual de la hipoteca no sea el mismo que realizó la titulización hipotecaria pues en la fusión se produce una transmisión en bloque del patrimonio, con todo su activo y pasivo» (véanse R. 09.10.2014 y R. 17.05.2016). Dice también la Dirección que «no se puede entrar, por no haberse planteado, en si hay cesión de hipoteca en la constitución de los fondos de titulización hipotecaria (cfr. art. 326 LH)». Pero entra, y estudia ampliamente la naturaleza y trámites de la aportación de derechos de crédito a un fondo de titulización. El lector interesado debe estudiar el texto completo en el BOE; aquí solo puede resumirse su conclusión registral: La transmisión de la cartera hipotecaria a los fondos de titulización no necesita de inscripción registral (arts. 17 y 22 L. 5/27.04.2015, de fomento de la financiación empresarial); pero nada impide su inscripción aunque los fondos de titulización no tienen personalidad jurídica (art. 16.3 L. 5/2015); «ahora bien, para que pudiera inscribirse (voluntariamente, pues no es preceptiva ni constitutiva la inscripción) la cesión de un determinado préstamo hipotecario como consecuencia de la constitución del fondo de titulización debería aportarse la copia autorizada de la escritura de constitución del fondo en la que figurara claramente el crédito cedido, escritura que debería estar debidamente liquidada del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, sin necesidad de acreditar el consentimiento ni la notificación a los deudores cedidos». R. 12.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial - 3) (BOE 31.07.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8915.pdf>

1.5. Mercantil. (Por Servicio Coordinación de RRMM)

- R. 19-02-2020.- R.M. Madrid nº XXIII.- **NOTIFICACIÓN DEL ARTICULO 111 RRM: FORMA.** Se presenta en el Registro Mercantil una escritura de elevación a público de los acuerdos de la junta general de socios por los que cesan al administrador único y nombran a otra persona para tal cargo. En dicha escritura consta el

requerimiento instado al notario autorizante por el nuevo administrador para que, conforme al artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil, notificara al anterior administrador su cese, requerimiento que fue cumplimentado mediante una diligencia aporta por el notario y en la que consta expresamente que los destinatarios de la misma se niegan a hacer cargo de la notificación, advirtiéndoles el notario de su derecho a contestar en el plazo de dos días hábiles». El registrador Mercantil resuelve no practicar la inscripción porque, según expresa en la calificación respecto del único de los defectos que es objeto de impugnación, «la notificación realizada al administrador saliente no cumple la exigencia del artículo 111.1 del Reglamento del Registro Mercantil, al no haberse realizado al domicilio del mismo según el Registro». No obstante, en su informe afirma que esta calificación tiene, «por un fallo informático», idéntico contenido a una calificación anterior no impugnada y que, en realidad, debería haberse advertido (como en la calificación de otra escritura análoga autorizada por el mismo notario respecto de otra sociedad pero con las mismas personas interesadas) que es necesario el envío de la cédula por correo certificado con acuse de recibo, tal y como establece el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por haber resultado infructuosa la notificación al anterior titular de la facultad certificante. El recurrente alega que el defecto puesto de relieve en la nota registral es que no se ha practicado la notificación en el domicilio del administrador que figura en el Registro Mercantil, cuando del propio documento presentado resulta que esa notificación al administrador sí que se ha hecho en el domicilio que consta en dicho Registro, por lo que debe practicarse la inscripción. Por otro lado la exigencia del artículo 111 del RRM establece que la notificación quedará cumplimentada y se tendrá por hecha en cualquiera de las formas contempladas en el artículo 202 del Reglamento Notarial (correo certificado con acuse o personándose el notario en el domicilio del administrador cesado); y de la interpretación conjunta de estas normas, así como de la finalidad de las mismas, se desprende con claridad que si el notario, practicando personalmente la notificación, recibe una negativa a la entrega de la cédula en el domicilio que figura en el Registro Mercantil y decide cerrar el acta, carece de sentido obligarle a remitir la cédula, de nuevo, por correo certificado con aviso de recibo. Ciertamente, el defecto, en los términos en que se ha expresado en la calificación, no puede ser mantenido, toda vez que se acredita inequívocamente que la notificación al administrador cesado se ha practicado en el que figura como domicilio suyo en el Registro Mercantil. Cuestión distinta (y al margen de que la inscripción solicitada por el recurrente no es procedente por existir otro defecto que no se ha impugnado) es que, por la forma y el resultado de dicha notificación, ésta no pudiera considerarse suficiente, extremo sobre el cual no procede decidir si bien, por ser objeto de argumentación por el recurrente, puede dejarse constancia de determinadas consideraciones en este expediente, al no provocarse con ello indefensión. La Dirección General de los Registros y del Notariado, a la vista de los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial, debe tenerse por efectuada la notificación (vid. el último párrafo del artículo 202, según el cual «la notificación o el requerimiento quedarán igualmente cumplimentados y se tendrán por hechos en cualquiera de las formas expresadas en este artículo») siempre que se cumplan los procedimientos establecidos en el primer precepto, ya se haga la entrega de la documentación objeto de notificación personalmente o a través del servicio de Correos, ya se constate la negativa a la recepción por la persona -que sea el interesado o su representante- con quien se haya entendido la diligencia, o en su caso (si en el domicilio que corresponda no hay persona idónea que la recibiera) se lleven a cabo los dos intentos infructuosos de entrega de la cédula de notificación (uno de ellos por el notario de forma personal). Y es que, con carácter general, basta con asegurar la posibilidad razonable de que el notificado pueda informarse y conocer el contenido de lo que haya de comunicársele, sin que se exija o se imponga el resultado de que tenga un conocimiento efectivo. De este modo, en los casos como el presente, si se ha realizado únicamente el intento de notificación presencial prevista en citado artículo 202, pero no el envío de la cédula de notificación por correo certificado con acuse de recibo, existiría un obstáculo a la inscripción. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al único defecto recurrido, en los términos en que se ha expresado en la calificación, si bien tal circunstancia no supone que la escritura pueda ser inscrita, por existir otro defecto no impugnado que lo impide, como resulta de los anteriores fundamentos de Derecho.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7077.pdf>

- R. 19-02-2020.- R.M. Almería.- **RENUNCIA DE ADMINISTRADOR SOLIDARIO: NOTIFICACIÓN A DOMICILIO SOCIAL NO INSCRITO. TRACTO SUCESIVO.** El título cuya calificación se impugna es un acta notarial mediante la cual un administrador solidario renuncia a su cargo en la sociedad. En tal acta, se indica que el domicilio social de dicha entidad ha cambiado y se requiere al notario autorizante para que notifique a la sociedad en el actual domicilio social su renuncia como administrador solidario, enviándose copia simple de dicha acta al nuevo domicilio por correo certificado con aviso de recibo, recibiendo en la notaría la devolución del acuse de recibo remitido en el que consta que no ha sido entregado al destinatario, ni se ha retirado de la oficina postal en el plazo legalmente establecido para ello. El registrador Mercantil resuelve no practicar la inscripción por no constar en el Registro la dirección del nuevo domicilio social en Albox debiendo de faltar inscribir un título previo (art. 11 RRM). En el informe afirma que el día 1 de septiembre de 2016 se presentó en el mismo Registro Mercantil copia autorizada de la escritura en que se formalizó el referido cambio de domicilio social, otorgada el día 25 de agosto de 2016, cuya inscripción se suspendió el día 14 de septiembre de 2016 por estar el Registro cerrado por falta del depósito de cuentas de los ejercicios del año 2010 al año 2014. El recurrente alega que el administrador tiene la facultad de renunciar para desvincularse unilateralmente del cargo conferido, siendo su inscripción obligatoria pero no constitutiva, con efectos desde que la misma se realiza en forma y sin que la presente renuncia deje a la sociedad inoperante, por cuanto queda al frente de la misma otro administrador solidario, habiendo sido notificada dicha renuncia a la sociedad por el notario autorizante; que es un supuesto en el que se autoriza su inscripción pese al cierre de la hoja registral por falta de depósito de las cuentas anuales; y el principio de tracto sucesivo en sede del Registro Mercantil debe interpretarse restrictivamente. Antes de entrar en el fondo del asunto y conforme a la doctrina de la Dirección General la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso es la que debe ser objeto de análisis, sin que puedan abordarse otras cuestiones distintas de la expresada en la misma. No puede, por tanto, decidirse sobre la cuestión que el registrador plantea en su informe al afirmar que en la notificación practicada el notario no ha cumplido lo establecido en el artículo 202 del Reglamento Notarial. La Dirección General estima el recurso y revoca la calificación del registrador porque según doctrina de dicho órgano directivo aunque no se excluye la facultad de libre renuncia al cargo de administrador de la sociedad de responsabilidad limitada, se supedita el reconocimiento registral de la dimisión a su previa comunicación fehaciente a la sociedad. La notificación a la sociedad se enmarca en el ámbito de las relaciones internas societarias de gestión, debe admitirse que el administrador dimisionario pueda cumplir su deber de diligencia mediante la comunicación realizada en el nuevo

domicilio de la sociedad aun cuando éste no se haya inscrito todavía. Debe advertirse que el cambio de domicilio social en el referido ámbito interno tiene efectos desde el momento en que se haya adoptado el correspondiente acuerdo social (vid. artículo 159 de la Ley de Sociedades de Capital) y su inscripción no tiene carácter constitutivo, sin perjuicio de que la misma sea obligatoria y, a falta de ella, dicho acuerdo no sea oponible a terceros de buena fe. Además, el principio de tracto sucesivo no puede elevarse a obstáculo cuando lo que se pretende es que tenga reflejo registral el cese del administrador que ha cumplido su deber de diligencia al notificar a la sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7078.pdf>

- R. 19-02-2020.- R.M. Madrid nº XIII.- **NOTIFICACIÓN DEL ARTICULO 111 RRM: FORMA.** Se presenta en el Registro Mercantil una escritura de elevación a público de las decisiones del socio único de una sociedad unipersonal, por las que cesa al administrador único y nombra a otra persona para tal cargo. En dicha escritura consta el requerimiento instado al notario autorizante por el nuevo administrador para que, conforme al artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil, notificara al anterior administrador su cese, requerimiento que fue cumplimentado mediante una diligencia aportada por el notario y en la que consta expresamente que los destinatarios de la misma se niegan a hacer cargo de la notificación, advirtiéndoles el notario de su derecho a contestar en el plazo de dos días hábiles». El registrador Mercantil resuelve no practicar la inscripción porque, según expresa en la calificación respecto del único de los defectos que es objeto de impugnación, habiendo resultado infructuosa la notificación al anterior titular de la facultad certificante, no puede considerarse cumplido el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil, al no acreditarse el envío de la cédula por correo certificado con acuse de recibo, tal y como establece el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en su artículo 40 y artículo 202 del Reglamento Notarial, con el fin de asegurar que la sociedad ha hecho todo lo necesario para notificar al administrador cesado. El recurrente alega, en esencia, que el citado artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil establece que la notificación quedará cumplimentada y se tendrá por hecha en cualquiera de las formas contempladas en el artículo 202 del Reglamento Notarial; y de la interpretación conjunta de estas normas, así como de la finalidad de las mismas, se desprende con claridad que si el notario, practicando personalmente la notificación, recibe una negativa a la entrega de la cédula en el domicilio que figura en el Registro Mercantil y decide cerrar el acta, carece de sentido obligarle a remitir la cédula, de nuevo, por correo certificado con aviso de recibo. El artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil establece que «la certificación del acuerdo por el que se nombre al titular de un cargo con facultad certificante, cuando haya sido extendida por el nombrado, sólo tendrá efecto si se acompañare notificación fehaciente del nombramiento al anterior titular, con cargo inscrito, en el domicilio de éste según el Registro. La notificación quedará cumplimentada y se tendrá por hecha en cualquiera de las formas expresadas en el artículo 202 del Reglamento Notarial». La Dirección General de los Registros y del Notariado tiene declarado que a la vista de los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial, considera que debe tenerse por efectuada la notificación (vid. el último párrafo del artículo 202, según el cual «la notificación o el requerimiento siempre que se cumplan los procedimientos establecidos en el primer precepto, ya se haga la entrega de la documentación objeto de notificación personalmente o a través del servicio de Correos, ya se constate la negativa a la recepción por la persona -que sea el interesado o su representante- con quien se haya entendido la diligencia, o en su caso (si en el domicilio que corresponda no hay persona idónea que la recibiera) se lleven a cabo los dos intentos infructuosos de entrega de la cédula de notificación (uno de ellos por el notario de forma personal). Y es que, con carácter general, basta con asegurar la posibilidad razonable de que el notificado pueda informarse y conocer el contenido de lo que haya de comunicársele, sin que se exija o se imponga el resultado de que tenga un conocimiento efectivo. Al haberse realizado en este caso únicamente el intento de notificación presencial prevista en citado artículo 202, pero no el envío de la cédula de notificación por correo certificado con acuse de recibo, debe confirmarse la calificación impugnada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7082.pdf>

- R. 20-02-2020.- R.M. Madrid XI.- **CESE DE ADMINISTRADORES: ACUERDO GENÉRICO DE CESE SIN NOMBRES.** Mediante la escritura cuya calificación ha sido impugnada se elevan a público los acuerdos sociales de disolución de una sociedad limitada unipersonal, y nombramiento de liquidador único, añadiéndose que «en consecuencia quedan cesados de su cargo los actuales administradores». Mediante diligencia extendida posteriormente por el notario en la citada escritura se hace constar el nombre y circunstancias personales de los tres administradores cesados. El registrador Mercantil suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, «deben inscribirse previamente los cargos de administradores solidarios que por la presente se cesan, para la posterior calificación e inscripción, en su caso, del presente documento. Art. 11 RRM». Al amparo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso es la que debe ser objeto de análisis, sin que puedan abordarse otras cuestiones distintas de la expresada en la misma. No puede por tanto decidirse sobre la cuestión que el registrador plantea en su informe al afirmar que «una vez inscritos, en su caso, los administradores, se procedería a la calificación del acuerdo de disolución y nombramiento de liquidador puesto que al tratarse de certificación expedida por el liquidador nombrado y, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 111 del RRM, sería precisa la notificación fehaciente del nombramiento al anterior titular de la facultad certificante con cargo inscrito en el domicilio de éste según el Registro. El artículo 11 del Reglamento del Registro Mercantil, se limita a establecer que para inscribir actos o contratos modificativos o extintivos de otros otorgados con anterioridad será precisa la previa inscripción de éstos. Esta regla, que pudiera haber sido un obstáculo para inscribir el cese de un administrador cuyo nombramiento no estuviera inscrito, no puede elevarse a obstáculo cuando como ocurre en el presente caso lo que se pretende es que tenga reflejo registral el cese de todos los miembros del órgano de administración de modo que es patente la voluntad de cesar a todos los que lo fueran, figurara o no inscrito su previo nombramiento o reelección, y en tal situación tiene declarado la Dirección General (Resoluciones de 8 de marzo y 3 de diciembre de 1991, así como -para un caso análogo- la de 5 de mayo de 2005) que basta el acuerdo genérico de cese, sin necesidad de identificar a los afectados y aunque el nombramiento de alguno de los cesados no hubiera accedido al Registro, para que lo haga aquél desde el momento en que no es cuestionable su eficacia ni la falta de aquella inscripción previa permite la denegación de la inscripción del acuerdo respecto de todos los afectados. Por ello la Dirección General acuerda estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7085.pdf>

- R. 20-02-2020.- R.M. Valladolid.- **RENUNCIA DE ADMINISTRADOR ÚNICO. TITULACIÓN AUTÉNTICA PARA INSCRIBIR.** La cuestión central que se plantea es únicamente si puede o no inscribirse la renuncia del recurrente a su cargo de administrador único de dicha sociedad con base en su escrito en que así lo solicita, al que se acompaña únicamente copia simple de la escritura en que dicha renuncia se formalizó. En su calificación, la registradora expresa que no existe pendiente de despacho ningún otro documento relativo a la sociedad. Con carácter previo debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Y, según la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador. La objeción que opone la registradora debe confirmarse. Ciertamente, la inscripción de una dimisión del administrador como la que es objeto de calificación en el presente caso puede practicarse, según el artículo 147.1.1.º del citado Reglamento, mediante escrito de renuncia al cargo otorgado por el administrador y notificado fehacientemente a la sociedad –o en virtud de certificación del acta de la junta general–, con las firmas legitimadas notarialmente, en la que conste la presentación de dicha renuncia. Pero si la renuncia consta en escritura pública o acta notarial, es indudable que lo que debe presentarse a inscripción es una copia autorizada de dicho documento público y no una copia simple del mismo, pues según el artículo 221 del Reglamento Notarial «se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho», entre las cuales se encuentra la necesidad de que estén signadas y firmadas por el notario que las expide, y según el artículo 224.2 del mismo «los notarios darán también copias simples sin efectos de copia autorizada». No obstante, el defecto es de fácil subsanación mediante la presentación en el Registro Mercantil, junto con la instancia calificada, de copia autorizada de la escritura de renuncia del administrador, pues como afirma la registradora en su informe en ella consta –según la referida copia simple– la notificación fehaciente a la sociedad conforme al artículo 147.1.1.º del Reglamento del Registro Mercantil y, aun cuando no se pudiera inscribir el nombramiento del nuevo administrador por falta de depósito de las cuentas anuales, cabe solicitar la inscripción parcial de dicha escritura –únicamente en cuanto a la renuncia del administrador– con base en lo establecido en el artículo 378.1 del citado Reglamento. Por último, no puede concluirse del mismo modo respecto de la solicitud de inscripción del cambio de domicilio social, pues –como también añade la registradora en su informe– aun cuando se presentara copia autorizada de la correspondiente escritura le afectaría el cierre registral por falta de depósito de cuentas de la sociedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7182.pdf>

- R. 26-02-2020.- R.M. Barcelona nº V.- **CONTRADICCIÓN EN ACTA DE JUNTA. PRIVACIÓN DE VOTO EN JUNTA CONSTITUÍDA.** En la resolución del presente recurso es imprescindible precisar las cuestiones a las que debe ceñirse, habida cuenta de las circunstancias y razonamientos que el registrador expresa en la calificación que ha sido impugnada, relativa a los acuerdos de la junta general de la sociedad por los que se acepta la dimisión de la administradora única y se nombra a un nuevo administrador. En las certificaciones de tales acuerdos sociales incorporadas a la escritura calificada y en las diligencias extendidas en ésta se expresa: a) que «una vez formalizada la lista de asistencia se comprobó que asistieron a la reunión los socios, que entre presentes y representados, acreditaron estatutariamente disponer un 100% del capital social, b) que «tras formalizarse la lista de asistentes, los mismos manifestaron su conformidad a la celebración de la Junta en el lugar de la convocatoria fuese en Barcelona, diferente al del domicilio social –L'Hospitalet de Llobregat–; c) que todos los acuerdos de la junta «fueron adoptados por mayoría del 50% del capital social presente en la Junta», y d) Todos los presentes, que representaban la totalidad del capital social, estuvieron de acuerdo en celebrar dicha Junta (...) en Barcelona, si bien en el momento de apertura de la Junta, cuando se debía presentar la documentación relativa a la acreditación para la representación de socios, se denegó el derecho de voto al representante de una de las socias, al considerar que el poder de representación conferido no cumplía con los requisitos legales, en particular con lo dispuesto en el artículo 183 de la vigente Ley de Sociedades de Capital, si bien se le autorizó para estar presente en dicha Junta al tener interés legítimo». El registrador manifiesta que no es posible entender que una representación puede considerarse suficiente para consentir la celebración de una junta fuera del término municipal donde la sociedad tenga su domicilio y, al mismo tiempo, entender que esa representación es insuficiente para ejercitar el derecho de voto precisamente en la junta que gracias a la misma representación se entiende válidamente constituida. Añade que corresponde al presidente de la junta pronunciarse sobre la válida constitución de la misma sin que tal pronunciamiento pueda ser objeto de revisión registral. El notario recurrente alega que no hay obstáculo para celebrar la junta general en Barcelona toda vez que la sociedad no tiene el domicilio real en Hospitalet de Llobregat y realiza su actividad principal y tiene la totalidad de la clientela en aquella capital; que las socias carecen de vínculo con Hospitalet y, una vez convocada la junta para celebrarse en Barcelona ninguna de ellas se opuso. Respecto de la representación de la socia no asistente personalmente, añade que fue después de constituida la mesa de la junta general cuando la presidenta examinó el poder de representación y entendió que no era suficiente, por lo que no dejó votar al apoderado, y éste manifestó su disconformidad, se reservó las acciones legales que le pudieran corresponder y, no obstante, optó por permanecer en la junta para manifestar la opinión de su representada sobre las cuestiones relativas a las cuentas de la sociedad que le fueran contestadas en el transcurso de la reunión. En lo que interesa en este expediente, la importancia de la misión del que comprende tres fases: constitución de la junta, debate y votación. La primera actuación encaminada a la constitución de la junta es la formación de la mesa, una vez formada la mesa y elegido el presidente a él compete la formación de la lista de asistentes –entre ellos, los socios presentes y representados– así como la declaración sobre la válida constitución de la junta. En este momento, si el presidente niega legitimación para ejercitar los derechos de asistencia y voto a quien, a su juicio, no acredita suficientemente la representación de uno de los socios es indudable que no se puede considerar que la junta se constituya con carácter de junta universal (cfr. artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital). En el caso del presente recurso tiene razón el registrador cuando considera que no es posible entender que una representación puede estimarse suficiente para consentir la celebración de una junta fuera del término municipal donde la sociedad tiene su domicilio y, al mismo tiempo, entender que esa representación es insuficiente para ejercitar el derecho de voto precisamente en la junta que gracias a la misma representación se considera válidamente constituida. Lo que ocurre es que, según la calificación impugnada, el registrador no cuestiona la declaración de la presidenta sobre la válida constitución de la junta y se limita a objetar que los acuerdos no han sido válidamente adoptados –o no resulta acreditada su adopción– porque no consta el sentido del voto de la socia que estaba presente en la junta según la

propia lista de asistentes. Y, en realidad, es evidente que según el acta notarial de la junta no podía constar el sentido de dicho voto porque la presidenta denegó a dicha socia el ejercicio de tal derecho. Por ello, habida cuenta de que el recurso debe ceñirse a los defectos expresados en la calificación impugnada (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), la misma sólo puede ser confirmada en el sentido de que existe contradicción entre el hecho de admitir que la junta está válidamente constituida y la denegación del ejercicio del derecho de voto de una de las dos únicas socias por negar validez a la representación alegada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7191.pdf>

- R. 26-02-2020.- R.M. Madrid nº XIII.- **EXCLUSIÓN DE SOCIOS. PRIVACIÓN DE DERECHO DE VOTO. VALORACIÓN DE LAS PARTICIPACIONES. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE EN CASO DE EMBARGO. VOTACIÓN SECRETA EN JUNTA.** Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se constituye una sociedad de responsabilidad limitada en cuyos estatutos sociales se dispone que, notificado a la sociedad el inicio o apertura de un procedimiento administrativo o judicial de embargo de las participaciones sociales frente a cualquiera de los socios de la sociedad que tuviera como objeto la inmovilización de las mismas que pudiera desembocar en un procedimiento de ejecución forzosa, la sociedad, a través del órgano de administración, podrá adquirir la totalidad de las participaciones embargadas, debiendo ejercitar el derecho en un plazo máximo de tres meses a contar desde la notificación a la sociedad del procedimiento de embargo; y si la sociedad no ejercita este derecho, todos los socios podrán adquirir las participaciones embargadas, en el plazo máximo de veinte días. Además, se dispone que, en todos los casos anteriores, «el precio de la transmisión se corresponderá con el valor razonable de las participaciones, entendiéndose por valor razonable el valor contable que resulte del último balance aprobado por la Junta». Se añade también que «en tanto las participaciones sociales afectadas por el embargo no sean transmitidas en los términos previstos en los presentes estatutos, conferirán a su titular el ejercicio de sus derechos económicos y políticos, a excepción del ejercicio del voto en acuerdos que tengan por objeto decisiones que requieran de una mayoría reforzada según lo establecido en la Ley y en los presentes estatutos, detrayéndose su participación del cómputo de votos a los efectos de quorum y mayorías establecidas». También se dispone que «el Presidente dirigirá el debate, dará la palabra por orden de petición y las votaciones se harán a mano alzada, salvo cuando la votación deba ser secreta por decisión del presidente o petición de la mayoría de los asistentes, excepto en los supuestos en que dicha votación secreta no sea legalmente posible». Y, por último, se establece que será causa de exclusión de la sociedad –que deberá ser acordada por la junta general– el inicio de un procedimiento administrativo o judicial que acuerde el embargo de las participaciones de cualquier socio, ya sea de forma total o parcial, debiendo proceder la sociedad «a amortizar las participaciones sociales del socio afectado por la exclusión, cuya valoración a efectos de su contraprestación corresponderá con el valor razonable de las participaciones afectadas, entendiéndose por valor razonable el valor contable que resulte del último balance aprobado por la Junta». En el presente caso debemos indicar que los artículos estatutarios que han quedado transcritos (salvo en lo relativo a la votación secreta en junta general) son reproducción literal de los incorporados a la escritura pública que fue objeto del recurso resuelto, en el sentido de declararlos inscribibles, por la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante la Resolución de 23 de mayo de 2019 (que, a su vez, coinciden casi en su totalidad con los que fueron examinados en la Resolución de 9 de mayo de 2019) y por esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resolución de 6 de febrero de 2020. El registrador, sin hacer referencia alguna a esas Resoluciones de 9 y 23 de mayo de 2019, resuelve no practicar la inscripción. No puede ser confirmada la calificación para unas disposiciones estatutarias que son idénticas a las entonces analizadas, pues razones análogas a las que se alegan ahora no fueron desconocidas en las mencionadas Resoluciones cuya doctrina debe reiterarse ahora. En relación con el derecho de adquisición preferente en caso de inicio o apertura de un procedimiento administrativo o judicial de embargo de las participaciones sociales, la Dirección General de los Registros y del Notariado en las citadas Resoluciones de 9 y 23 de mayo de 2019 afirma que debe tenerse en cuenta que, respecto del régimen de transmisión de participaciones sociales en caso de procedimiento administrativo o judicial de embargo, el artículo 109 de la Ley de Sociedades de Capital establece la suspensión del remate y de la adjudicación de las participaciones sociales embargadas y el derecho de los socios y, en su defecto –sólo si los estatutos le atribuyen en su favor el derecho de adquisición preferente–, de la sociedad, a subrogarse en lugar del rematante o, en su caso, del acreedor, mediante la aceptación expresa de todas las condiciones de la subasta y la consignación íntegra del importe del remate o, en su caso, de la adjudicación al acreedor y de todos los gastos causados. Pero este régimen legal no impide que, con base en el principio de autonomía de la voluntad (artículo 28 de la Ley de Sociedades de Capital), puedan prevenirse en los estatutos sociales sistemas alternativos como los establecidos en los estatutos objeto de la calificación impugnada, que, en caso de inicio de un procedimiento de embargo –en una fase anterior a la suspensión del remate o adjudicación a que se refiere el citado artículo 109 de la Ley de Sociedades de Capital– atribuye a la sociedad y a los socios el derecho de adquirir tales participaciones por su valor razonable, con la previsión añadida de que, en defecto de ejercicio de tal derecho de adquisición, pueda la junta general adoptar el acuerdo de excluir al socio afectado por el inicio de ese procedimiento de embargo de las participaciones, con la consiguiente amortización de las participaciones del socio afectado por la exclusión. La previsión estatutaria como la debatida en el presente caso, que establece el derecho de la sociedad y de los socios a evitar el ingreso de nuevos miembros mediante el abono del valor de las participaciones, contribuye a definir el contenido jurídico de la posición social representada por aquéllas, y no resulta incompatible con las normas procedimentales, cuyo carácter subordinado no puede desconocerse. De este modo, en un caso como el presente, ejercitado el derecho de adquisición o excluido el socio cuyas participaciones están afectadas por el inicio de un procedimiento de embargo, el precio de la transmisión o la cuota de liquidación del socio excluido sustituye a las participaciones social cuyo embargo se pretendía iniciar. Respecto de la forma de valoración de las participaciones del socio excluido deben recordarse las consideraciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en las citadas Resoluciones de 9 y 23 de mayo de 2019. En relación con el régimen de transmisión voluntaria de participaciones sociales por acto «inter vivos», a título oneroso o gratuito, esa Dirección General, en Resolución de 15 de noviembre de 2016, admitió la inscripción de la disposición estatutaria por la que se atribuía a los socios un derecho de adquisición preferente que habría de ejercitarse por el valor razonable de las participaciones de cuya transmisión se tratara, que sería el valor contable resultante del último balance aprobado por la junta (o el precio comunicado a la sociedad por el socio comprador si fuera inferior a ese valor contable). El régimen de transmisión voluntaria de las participaciones sociales por actos «inter vivos» únicamente queda sujeto a los límites generales derivados de las leyes y de los principios configuradores del tipo social elegido (artículo 28 de la Ley de Sociedades

de Capital) así como a las limitaciones específicas establecidas en el artículo 108 de la misma ley. Entre tales limitaciones legales no existe ninguna que prohíba pactar como precio o valor de las participaciones objeto del derecho de adquisición preferente el valor contable que resulte del último balance aprobado por la junta general. Si se tienen en cuenta «mutatis mutandis» las consideraciones anteriormente expresadas sobre la admisión por la Resolución de 15 de noviembre de 2016 de la inscripción de la disposición estatutaria sobre un derecho de adquisición preferente ejercitable por el valor razonable de las participaciones, que sería el valor contable resultante del último balance aprobado por la junta, no puede confirmarse la concreta objeción que opone el registrador la forma de valoración de las participaciones del socio excluido. En cuanto a si es o no inscribible la cláusula estatutaria por la cual se previene que, mientras las participaciones sociales afectadas por el embargo no sean transmitidas en la forma establecida en los mismos estatutos, tales participaciones no conferirán a su titular el «ejercicio del voto en acuerdos que tengan por objeto decisiones que requieran de una mayoría reforzada según lo establecido en la Ley y en los presentes estatutos, detrayéndose su participación del cómputo de votos a los efectos de quorum y mayorías establecidas». Es inscribible en base al principio de autonomía de la voluntad y porque, concretamente, en el presente caso en que se aprueban los estatutos por unanimidad y no es imaginable que los futuros adquirentes de las participaciones sociales no conozcan el régimen aplicable según los estatutos que gozan de la publicidad del Registro Mercantil. Por último, debe decidirse si debe o no inscribirse la cláusula estatutaria por la que, en relación con las juntas generales, se dispone que «el Presidente dirigirá el debate, dará la palabra por orden de petición y las votaciones se harán a mano alzada, salvo cuando la votación deba ser secreta por decisión del presidente o petición de la mayoría de los asistentes, excepto en los supuestos en que dicha votación secreta no sea legalmente posible». Considera el registrador que esta disposición, en cuanto admite votación secreta en las juntas, no puede ser inscrita. Afirma que la identificación del sentido del voto de cada uno de los socios en las juntas generales tiene una gran trascendencia jurídica en multitud de supuestos, lo que impide la votación secreta. En cualquier caso, en la cláusula estatutaria debatida en este expediente se dejan expresamente a salvo «los supuestos en que dicha votación secreta no sea legalmente posible», por lo que los referidos inconvenientes de esta forma de votación quedan soslayados mediante esa salvedad y ésta es la razón fundamental que permite concluir en la admisibilidad de tal disposición.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7194.pdf>

- R. 05-03-2020.- R.M. Madrid nº XIX.- **SENTENCIA DE NULIDAD DE ACUERDOS INSCRITA: IMPIDE INSCRIBIR DICHS ACUERDOS.** Por el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura autorizada el día 6 de octubre de 2015 mediante la cual se elevaron a público los acuerdos adoptados por el consejo de administración de la sociedad limitada el día 24 de septiembre de 2015 por los que se traslada el domicilio social. Dicha escritura fue ya objeto de calificación negativa el día 14 de marzo de 2016, por haberse practicado, el día 13 de noviembre de 2013, anotación preventiva de la demanda en el Registro Mercantil «(...) para que se abstengan de inscribir los acuerdos suspendidos y de tramitar el cambio de domicilio de la sociedad a la provincia de Madrid y apercibiendo al Consejo de Administración (...) de la prohibición de realizar cualquier acto de ejecución de los acuerdos suspendidos». Impugnada dicha calificación, fue confirmada mediante Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 2016. Por esa razón, presentada de nuevo la referida escritura, el registrador suspende la inscripción solicitada y expresa que la demanda objeto de anotación fue estimada y declarada la nulidad de esos acuerdos, que causó la inscripción 31.ª y entre esos acuerdos estaba el traslado de domicilio social a la provincia de Madrid. La referida calificación debe ser confirmada, según la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 14 de enero, 8 de marzo y 7 de diciembre de 2012 y 30 de enero, 19 de mayo y 21 de octubre de 2014), con un criterio que ha sido también mantenido en la Resolución de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de febrero de 2020. Entiende la Dirección General de los Registros y del Notariado 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). Esta interpretación no ha quedado desvirtuada ni por las reformas introducidas con posterioridad en la legislación hipotecaria ni por la doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; antes al contrario, ha de entenderse confirmada por las mismas. Ajustándose plenamente la calificación impugnada a los postulados de la Dirección General de los Registros y del Notariado reseñados por extenso más arriba, la cuestión de fondo habrá de plantearse ante los tribunales de Justicia; pues, al encontrarse los asientos del registro bajo la salvaguardia de los tribunales con arreglo al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los mismos sólo podrán cancelarse o rectificarse con consentimiento del titular registral o mediante resolución judicial firme recaída en el procedimiento declarativo correspondiente, seguido contra todos aquellos a quienes los asientos que se traten de rectificar concedan algún derecho (cfr. artículo 40 Ley Hipotecaria). La mera iniciación de estos procedimientos ante los tribunales no puede motivar asiento alguno, pues es necesario que el juzgado o tribunal competente decrete la correspondiente medida preventiva o cautelar que proceda, a través de la correspondiente anotación preventiva; asiento idóneo para recogerlas en los libros registrales mediante la resolución del correspondiente órgano judicial y el consiguiente mandamiento decretando la práctica de dicha anotación. Por ello, no cabe tampoco que el interesado solicite directamente en el Registro la práctica de una medida cautelar, ni que ésta proceda –indirectamente– por el mero hecho de alegar, o incluso acreditar, la presentación de la demanda en el Juzgado correspondiente. El artículo 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil recoge como medida cautelar la anotación preventiva de demanda cuando ésta se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción en Registros públicos, y el artículo 738.2, párrafo tercero de la misma ley se remite a las normas de la legislación hipotecaria en cuanto a la extensión de la anotación preventiva. A su vez, el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria contempla la anotación preventiva de demanda y el artículo 165 del Reglamento Hipotecario, aplicable a toda anotación que haya de practicarse en virtud de mandato judicial, establece que «se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva con su fecha y se hará

constar, en su caso, que es firme». Frente a las alegaciones del recurrente, no puede entenderse que haya sobrevenido un acto posterior que modifique la situación, pues debe tenerse en cuenta que de la inscripción 31.^a del historial registral de la hoja de Cáceres resulta que se convirtió la medida cautelar de la anotación preventiva letra B en inscripción definitiva publicando «erga omnes» la sentencia firme recaída en juicio ordinario número 309/2013, de modo que quedaron sin efecto las medidas cautelares precisamente porque hay una sentencia firme que ratifica la postura procesal. Y en la anotación letra B de ese historial consta que se apercibe al consejo de administración de la prohibición de realizar cualquier acto de ejecución de los acuerdos suspendidos respecto del cambio de domicilio, no existiendo acto posterior alguno salvo la sentencia de fecha 6 de octubre de 2015 que motivó la calificación suspensiva confirmada en la referida Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 2016. Por ello, es improcedente decidir sobre los restantes defectos de la calificación ahora impugnada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7204.pdf>

- R. 04-03-2020.- R.M. Madrid n° II.- **HIPOTECA DE MARCA CADUCADA. NOVACIÓN DE HIPOTECA. SUBROGACIÓN REAL. TÍTULO INSCRIBIBLE.** La cuestión principal que se plantea en el presente recurso radica en determinar si la sustitución de la «marca gravada» con una hipoteca mobiliaria, marca que tenía un número determinado en la Oficina Española de Patentes y Marcas y cuyo registro había caducado, por la misma marca que se ha vuelto a registrar pero que tiene ahora distinto número en la Oficina Española de Patentes y Marcas, constituye un supuesto de novación modificativa, ya que la marca gravada materialmente es la misma, o de novación extintiva, ya que se trataría de un objeto gravado distinto, lo que implicaría la cancelación de la hipoteca primitiva y la necesidad de constituir una nueva hipoteca «ex novo» sobre la nueva marca inscrita. La registradora de Bienes Muebles calificante, que adicionalmente señala, como segundo defecto, que el título para la inscripción de las novaciones de la hipoteca mobiliaria es la escritura pública (artículos 3 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión y 145 de la Ley Hipotecaria). Dicha novación se solicita por instancia privada suscrita por el prestatario acompañada de la certificación de la nueva inscripción causada en la Oficina Española de Patentes y Marcas. Por último, el tercer defecto de la nota de calificación versa sobre la falta del consentimiento del acreedor hipotecario, por entender que solo el acuerdo de todas las partes del contrato puede modificar la relación obligatoria o su garantía, en virtud del principio de autonomía de la voluntad (artículo 1255 del Código Civil). Finalmente, concluye la nota de calificación que, de la documentación aportada, especialmente de la comunicación de la Oficina Española de Patentes y Marcas, resulta que la marca hipotecada caducó, dejando sin efectos los derechos derivados de la inscripción, y a la obligación garantizada sin la garantía de la hipoteca mobiliaria, surgiendo a favor del acreedor hipotecario los derechos que le concede el artículo 60.4 de la Ley de Marcas de declarar el vencimiento anticipado de la obligación. Por su parte, el recurrente considera que a través de la instancia presentada y de la documentación adjunta no se solicitaba la inscripción de una novación de la hipoteca mobiliaria, sino únicamente la constancia del nuevo elemento identificador, el número de registro de la marca gravada ante la Oficina Española de Patentes y Marcas, mediante nota marginal, pero permaneciendo invariable la misma garantía. En consecuencia, no tratándose de un supuesto de novación de hipoteca, modificativa o extintiva, sino de una aclaración de la descripción del mismo objeto gravado, estima el recurrente que no es necesaria ni el otorgamiento de escritura pública ni el consentimiento del acreedor hipotecario, y que basta con la certificación de su nueva identificación en la Oficina Española de Patentes y Marcas. Se explica detalladamente en el recurso las razones que se entiende permiten acreditar que la Marca objeto de la solicitud de indicación registral es materialmente idéntica a la caducada y reflejada ya en el Registro de Bienes Muebles, y que es de uso habitual por parte de la entidad prestataria en el tráfico jurídico. La única razón por la que se ha procedido al cambio de número en el Registro de Marcas del objeto gravado es que, a consecuencia de la caducidad, no es posible conservar el mismo número, como ocurre en la renovación, sino que a una nueva petición de Registro, le corresponde un nuevo número identificador al haberse perdido el anterior por la caducidad. En cuanto al significado del artículo 60.4 de la Ley de Marcas, afirma el recurrente que, una interpretación a sensu contrario del mismo, permite concluir que aun cuando mediare caducidad o nulidad de la marca objeto de la garantía, la hipoteca subsiste gravando la misma en tanto en cuanto el acreedor no dé por vencida la obligación garantizada, lo cual únicamente tendría lugar a través de un acto efectivo de ejercicio de este derecho. Por último, se argumenta en el recurso que pese al carácter facultativo y característico de la Oficina Nacional de Patentes y Marcas, la inscripción de la hipoteca mobiliaria en el Registro de Bienes Muebles es obligatoria, de manera que pese a que efectivamente la hipoteca recae sobre un objeto incorporal (pero existente en el tráfico jurídico), se constituye válida e independientemente de la no inscripción en tal Oficina por lo que el cambio de su número identificador en nada puede afectar a su vigencia. Es cierto, como señala la registradora calificante que el concepto sustitución de la finca u objeto gravado no constituye un supuesto de novación modificativa, sino una novación extintiva, que implica la cancelación de la hipoteca primitiva y la necesidad de constituir una nueva hipoteca «ex novo», aunque sus concretas cláusulas puedan pactarse por referencia a una escritura anterior que se constituya en complementaria. Pero también es cierto, que en determinadas ocasiones el legislador impone una subrogación objetiva, sustituyendo la finca hipotecada por otra y manteniendo el mismo derecho y su rango. En tales supuestos, la Ley llega a esa solución aplicando, por necesidades de seguridad jurídica en el tráfico, la convención de entender que la finca o bien gravado en realidad sigue siendo el mismo, es decir, que es el continuador de su historial jurídico en virtud del denominado principio de subrogación real, cuando tal circunstancia resulta de la aplicación de la normativa aplicable. Pues bien, la aplicación de esta doctrina es la que infiere de la argumentación del recurso, en el que la parte interesada viene a afirmar que lo que se solicita no es el cambio de la marca hipotecada, que sigue siendo la misma, sino la constancia registral de su nueva identificación en la Oficina Española de Patentes y Marcas, motivada por problemas en la renovación de la misma, lo que ha obligado a un nuevo registro, rehabilitación o restablecimiento de dicha marca. En definitiva, la DG revoca la calificación porque se trata de un supuesto semejante al cambio del nombre de calle, o del número de la misma, en que se encuentra situado el inmueble gravado con hipoteca inmobiliaria, e igual que en este caso se exige el correspondiente certificado municipal acreditativo. Y como en ese caso está legitimado a reflejarlo en el Registro el titular del bien hipotecado, siempre que se acredite fehacientemente, como ocurre en el presente supuesto donde se acompaña certificación específica de la Oficina de Española de Patentes y Marcas acreditativa de la nueva inscripción de la marca hipotecada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7341.pdf>

- R. 06-03-2020.- R.M.C n° III.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL. DENOMINACIONES SOCIALES.**

SEMEJANZA GRÁFICA Y FONÉTICA DE DENOMINACIONES. Solicitada del Registro Mercantil Central por un interesado certificación negativa respecto a la denominación «Eversia, Sociedad Anónima», recibe certificación positiva por considerar el registrador que existe identidad entre la misma y otras ya existentes: «Evergia, S.L.», «Heversi, Sociedad Limitada», «Ibersia, S.L.» y «Reversia, S.L.», entre otras. La identidad de denominaciones no se constriñe al supuesto de coincidencia total y absoluta entre ellas, sino que se proyecta a otros casos en los que la presencia de algunos elementos coincidentes puede inducir a error sobre la identidad de sociedades. Este Centro Directivo, en materia de denominaciones sociales el concepto de identidad debe considerarse ampliado a lo que se llama “cuasi identidad” o “identidad sustancial”. Se trata de valorar cuándo el nombre identifica, con un cierto margen de seguridad, al sujeto responsable de determinadas relaciones jurídicas. Por ello, si la interpretación de los criterios normativos, sobre todo la de aquellos que incorporan conceptos revestidos de una mayor indeterminación, como los relativos a términos o expresiones “genéricas o accesorias”, a signos o partículas “de escasa significación” o a palabras de “notoria semejanza fonética” no tiene por qué realizarse de forma restrictiva. Lo que se debe considerar es la suficiencia para dar lugar a errores de identidad. El presente caso no puede confirmarse la calificación impugnada porque, aunque existe cierta semejanza gráfica y también fonética entre «Eversia», «Evergia», «Heversi», «Ibersia» y «Reversia», y aunque, según el artículo 408.3 del Reglamento del Registro Mercantil, para determinar si existe o no identidad entre dos denominaciones se prescindirá de las indicaciones relativas a la forma social, lo cierto es que esas mínimas diferencias gramaticales tienen como resultado que se trate de denominaciones claramente distinguibles a los efectos de la exigencia legal de identificación, según ha quedado anteriormente expuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7344.pdf>

- R. 11-03-2020.- R.M. Madrid nº III.- **LEGITIMACIÓN PARA CONCEDER PODER. JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DE FACULTADES.** El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de apoderamiento en cuyo otorgamiento la sociedad poderdante está representada por persona que actúa mediante un poder conferido en su favor el día 17 de julio de 2019 que el notario autorizante considera suficiente para dicho otorgamiento, según expresa en dicha escritura. Además, expresa que en la referida escritura de 17 de julio de 2019 se confiere poder a aquella persona «...“para que configuren la denominada estructura segundo nivel de apoderados, sustituyendo en lo necesario las facultades conferidas a los ‘apoderados de primer nivel’ según consta en la certificación unida que, a efectos internos, se eleva a público...”». La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio: a) el compareciente carece de legitimación para conceder el poder que en la escritura se otorga, pues falta la previa atribución al poderdante de las facultades que éste confiere a los apoderados, ya que en el poder en virtud del cual actúa se le confiere la facultad de sustituir facultades de otros apoderados, facultades que él mismo no ostenta; b) el juicio de suficiencia de las facultades representativas del compareciente es, por tanto, incongruente. Existe incongruencia de la reseña del documento auténtico de representación y el juicio de suficiencia de las facultades representativas con la comparecencia (artículo 98 de Ley 24/2001). Falta legitimación del compareciente para conceder el poder; y c) en consecuencia, falta ratificación por persona con facultades suficientes. El recurrente alega que sustancialmente, en la calificación impugnada se expresa un solo defecto: la ausencia de facultades del apoderado para formalizar el negocio jurídico que consta en la escritura, otorgamiento de poder general. La escritura cumple todas las exigencias legales y en todo caso en base a las Sentencias del Tribunal Supremo número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, y 661/2018 de 22 de noviembre, según las cuales la valoración de la suficiencia de las facultades de representación el otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante sin que el registrador pueda revisar dicho juicio en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere; y especialmente relevante es la citada Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre, al afirmar que, como el registrador no puede revisar en su calificación la corrección del juicio de suficiencia, resulta irrelevante que esa pretendida revisión del registrador se funde en la información que respecto del poder aparezca en la hoja registral de la sociedad representada por el otorgante. Conforme a la doctrina de la DG, en la línea de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015). En el presente caso, el notario autorizante del título calificado ha reseñado debidamente el documento auténtico del que nacen las facultades representativas. Así, manifiesta que el mismo es una escritura pública mediante la cual ha conferido el poder la sociedad poderdante y se especifican datos suficientes de dicha escritura de apoderamiento (notario autorizante, fecha, número de protocolo y datos de inscripción en el Registro Mercantil). Además expresa que mediante tal documento se conceden al apoderado facultades que considera suficientes para el otorgamiento de la escritura de poder general mercantil calificada. Y lo cierto es que no puede entenderse que en este caso dicho juicio de suficiencia sea erróneo y, por tanto, incongruente con el contenido del negocio formalizado. Como afirma el recurrente en su escrito de impugnación, de la escritura calificada resulta que, a su juicio, el apoderado está actuando dentro del ámbito de sus atribuciones al configurar la denominada «estructura segundo nivel de apoderados» confiando en lo necesario las facultades conferidas a los «apoderados de primer nivel», sin que se trate propiamente de una mera sustitución. Debe concluirse, por tanto, que en el caso a que se refiere este expediente la calificación comporta una revisión de la valoración notarial sobre la suficiencia de las referidas facultades representativas acreditadas que no compete al registrador, pues no se trata de uno de los supuestos en los cuales –según la referida doctrina de este Centro Directivo–, por error evidente en el juicio que bajo su responsabilidad emita el notario, pueda ser entendido como falta de congruencia entre dicho juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas y el contenido del negocio formalizado en la escritura calificada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7349.pdf>

- R. 12-03-2020.- R.M. Cádiz nº II.- **INDEPENDENCIA DE LA CALIFICACIÓN. PRINCIPIO DE TITULACIÓN AUTÉNTICA PARA INSCRIBIR. ACTA NOTARIAL DE JUNTA. CONVOCATORIA DE JUNTA. DERECHO DE INFORMACIÓN DE SOCIOS. PLAZO PARA DERECHO DE**

SUSCRIPCIÓN PREFERENTE: CÓMPUTO. Mediante la escritura cuya calificación es impugnada se elevaron a público determinados acuerdos adoptados por junta general de una sociedad anónima de aumento de capital –en parte mediante compensación de créditos y en parte mediante aportaciones dinerarias– y suscripción de acciones en su ejecución (se añade en la rúbrica de dicha escritura: «con el objetivo de cumplir el Real Decreto 1251/1999 de 16 de julio sobre la fijación del nuevo capital social mínimo de las SAD por haber ascendido a categoría profesional»). Antes de entrar en el fondo del asunto y como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función. Caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos, en definitiva, la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral, como ha sucedido en el presente caso entre las distintas notas de calificación emitidas por el registrador (cfr. Resoluciones de 5 de marzo de 2014, 1 de abril, 5 de junio y 7 de septiembre de 2015 y 2 de noviembre de 2016). En este caso junto a la escritura calificada no se presentó el acta notarial de junta y la calificación tiene bien presente la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado reiterada en la Resolución de 28 de enero de 2019, entre otras, por lo que no cabe abundar tampoco más en esta cuestión. En cuanto al fondo del recurso, según el primero de los defectos expresados por el registrador, debe aportarse el acta notarial de la junta general para comprobar y calificar que se trata de una de las actas de las reguladas en los artículos 101 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil y que, por tanto, no necesita aprobación, además de comprobar si el requerimiento al notario se ha efectuado correctamente y demás extremos concernientes a la celebración de la junta general que redunden en la validez de la misma. En este caso, con el escrito de interposición del recurso se acompaña una mera fotocopia del acta en cuestión y que por tanto –y en forma auténtica– no habría sido presentada en tiempo y forma para ser calificada, hacen innecesarias mayores precisiones; indudablemente, debe aplicarse el principio de titulación auténtica que recogen los artículos 3 de la Ley Hipotecaria, 18 del Código de Comercio y 5 del Reglamento del Registro Mercantil, y unas fotocopias quedan lejos de cumplir tal exigencia, por lo que el primer defecto ha de ser confirmado. La problemática que plantea el defecto segundo de la nota de calificación se encuadra dentro del derecho de información de los accionistas (más en concreto sobre la aplicación del artículo 301, apartados 2 y 4, de la Ley de Sociedades de Capital y sus especiales exigencias formales respecto de la convocatoria de la junta en determinados casos). La Dirección General de los Registros y del Notariado ha reiterado en numerosas ocasiones que el derecho de información de los accionistas o socios, en cuanto unitario, determina que la ausencia o falta de alguno de los requerimientos que debe comprender la convocatoria afecta a la totalidad. Por ello, y por el especial rigor con que se pronuncia el legislador, la omisión total o parcial de todos o algunos de los requerimientos que conforman el derecho de información implica un vicio de la convocatoria invalidando el acuerdo que sobre el particular se pueda adoptar. Es precisamente el carácter «mínimo» y esencial del derecho de información del accionista o socio el que ha provocado una dilatada doctrina que incide sobre su trascendencia y sobre la necesidad de extremar el rigor en su defensa hasta el punto de que se ha afirmado reiteradamente que en caso de duda procede actuar en su salvaguarda rechazando la inscripción (por todas, Resolución de 8 de julio de 2005). Sin perjuicio de las consideraciones anteriores, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha afirmado que tan rigurosa doctrina debe mitigarse en ocasiones, por lo que, debido a los efectos devastadores de la nulidad, los defectos meramente formales pueden orillarse siempre que por su escasa relevancia no comprometan los derechos individuales del accionista o socio. En el supuesto al que se refiere el presente recurso el texto de la convocatoria de la junta general, respecto del derecho de información se refiere a los derechos que confieren los artículos 272.2 de la Ley de Sociedades de Capital relativo a la aprobación de las cuentas anuales y 287 en lo que se refiere a la modificación de estatutos. La cuestión se centra en el hecho de que el anuncio de convocatoria no hace referencia explícita alguna a los apartados 2 y 4 del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, para el caso de aumento de capital por compensación de créditos, conforme a los cuales el anuncio de convocatoria debe expresar el derecho de los socios a examinar el informe del órgano de administración sobre los extremos a que se refiere el apartado 2 de este artículo y la certificación del auditor de cuentas, así como pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos. Es cierto, como resulta de las consideraciones ya expuestas, que es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que el severo régimen de exigencia formal de la convocatoria de juntas debe mitigarse cuando por el conjunto de circunstancias concurrentes no resulten indebidamente postergados los derechos individuales del accionista. Ahora bien, esta doctrina no puede resultar de aplicación en aquellos supuestos en que la convocatoria omite en su totalidad el régimen de protección específico del derecho de información, por tener, según la Dirección General, la omisión «el carácter relevante» a que se refiere el precepto al excepcionar del régimen de dispensa las infracciones formales que afectan a derechos esenciales de los socios. Por lo expuesto, a la vista de los inequívocos términos del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, al que no se ajusta la convocatoria realizada, el segundo defecto ha de ser igualmente confirmado. Por último analizar el tercer defecto expresado en la nota de calificación relativo a el plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente acordado por la junta general y publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil por el presidente del consejo de administración, se observa una evidente discordancia entre el texto legal y lo acordado en la junta, y debe ponerse de relieve, en primer término, algo obvio, como es que los plazos por meses se computan de fecha a fecha (vid. artículos 5.1 del Código Civil y 60 del Código de Comercio), lo que bastaría por sí para confirmar el defecto recurrido, pues computar treinta días (acordado en junta) es algo bien distinto a computar un plazo de fecha a fecha (regulación legal). La Dirección General confirma igualmente este aspecto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7355.pdf>

- R. 20-03-2020.- R.M. Madrid nº XIX.- **RENUNCIA DE ADMINISTRADOR ÚNICO. CIERRE REGISTRAL POR FALTA DE DEPÓSITO. CIERRE REGISTRAL POR BAJA PROVISIONAL EN ÍNDICE DE ENTIDADES AEAT.** Mediante el presente recurso se pretende únicamente que se haga constar en el Registro Mercantil la renuncia al cargo de administradora única de una sociedad limitada. El registrador suspende la práctica del asiento solicitado porque la sociedad figura dada de baja provisional de la sociedad en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y porque la hoja de la sociedad ha sido cerrada, conforme al artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil, por falta de depósito de las cuentas anuales. Manifiesta la recurrente que puede practicarse la inscripción su cese como administradora por tratarse de una de las excepciones expresamente incluidas en el referido precepto reglamentario. La Dirección General de los Registros y

del Notariado ha mantenido que la falta de depósito no puede constituir obstáculo alguno a la inscripción del cese del administrador accediéndose así a una pretensión que tiene su fundamento en dicha norma legal y que, en cumplimiento del principio de rogación, debe ser formulada por quien tiene interés legítimo en concordar el contenido de los asientos registrales con la realidad respecto de la publicidad de una titularidad –la de su cargo de administrador– que ya se ha extinguido, aunque no puede condicionarse la eficacia del cese de los administradores, acordado por la junta general de la sociedad, a la validez, eficacia e inscripción del nombramiento del nuevo administrador, toda vez que dicho cese es un acto previo, autónomo y jurídicamente independiente de las actuaciones sociales subsiguientes. Conforme a tal normativa, procedería la inscripción de la dimisión de la administradora única, denegándose la inscripción del nombramiento del administrador único, pues en la misma escritura se solicita la inscripción parcial de la misma (y, por ende, el segundo de los defectos expresados por el registrador habría de ser revocado parcialmente), pero ello no es posible por constar inscrita la baja provisional de la sociedad en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, cuestión sobre la que este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones que establecía que en caso de baja provisional de una sociedad en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se imponía un cierre registral prácticamente total del que tan sólo quedaba excluida la certificación de alta en dicho Índice. El contenido de estas normas es concluyente para el registrador: vigente la nota marginal de cierre por baja provisional en el Índice de Entidades, no podrá practicar ningún asiento en la hoja abierta a la sociedad afectada, a salvo las excepciones citadas. Y producido tal cierre ni siquiera puede inscribirse –como pretende el recurrente– el cese de los administradores. Por ello, el recurso no puede prosperar pues entre las excepciones a la norma de cierre que los preceptos transcritos contemplan no se encuentra el cese de administradores que, en consecuencia, no podrá acceder a los libros registrales mientras el cierre subsista. En consecuencia, la Dirección General acuerda desestimar el recurso y confirmar parcialmente la calificación impugnada, con revocación parcial del segundo de los defectos expresados en aquella.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7532.pdf>

- R. 07-02-2020.- R.M. Madrid nº XX.- **FORMA CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL. CARÁCTER NORMATIVO DE LOS ESTATUTOS. CONSERVACIÓN DE ACTOS SOCIETARIOS CON DEFECTOS FORMALES NO RELEVANTES.** Para resolver la cuestión central que se plantea en el presente recurso debe decidirse si es o no fundada la calificación negativa de la Registradora mercantil por la que considera que la forma de convocatoria de la Junta general que ha adoptado los acuerdos formalizados en la escritura calificada (convocatoria que, según se expresa en la certificación de tales acuerdos sociales, se realizó en determinada reunión del consejo de administración que consta en acta notarial que se cita) no se ajusta a lo establecido en el artículo 14 de los Estatutos sociales (anuncio publicado en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia). Añade la Registradora que en dicha certificación de acuerdos sociales se alude también a una ampliación del orden del día solicitada con base en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, que, según se manifiesta, fue aceptada y confirmada mediante correo electrónico enviado por el Presidente, sistema de notificación no recogido en Estatutos y sin que se aporte justificación alguna de la publicación del referido complemento de la convocatoria. Respecto del fondo del recurso, y conforme a la doctrina reiterada de la Dirección General, existiendo previsión estatutaria sobre la forma de llevar a cabo la convocatoria de Junta dicha forma habrá de ser estrictamente observada, sin que quepa la posibilidad de acudir válida y eficazmente a cualquier otro sistema, goce de mayor o menor publicidad, incluido el legal supletorio, de suerte que la forma que para la convocatoria hayan establecido los Estatutos ha de prevalecer y resultará de necesaria observancia cualquiera que la haga, incluida por tanto la convocatoria judicial o registral. El derecho de asistencia a la Junta general que a los socios reconoce el artículo 93 de la Ley de Sociedades de Capital ha de ser integrado con el de ser convocados para ello, y no de cualquier forma, sino a través de la específicamente prevista a tal fin, en cuanto será la única a través de la que esperarán serlo y a la que habrán de prestar atención. Con tales requisitos se pretende garantizar al socio una publicidad que le permita conocer, con la suficiente antelación, las cuestiones sobre las que es llamado a pronunciarse y reflexionar detenidamente sobre el sentido del voto por emitir. Estas afirmaciones se apoyan en el hecho de que los Estatutos son la norma orgánica a la que debe sujetarse la vida corporativa de la sociedad durante toda su existencia, siendo su finalidad fundamental la de establecer las reglas necesarias para el funcionamiento corporativo de la sociedad. En este sentido se ha dicho que los Estatutos son la «carta magna» o régimen constitucional y de funcionamiento de la sociedad. En el presente caso es indudable que no se acredita que tanto la convocatoria de la Junta general con el correspondiente orden del día como el complemento de dicha convocatoria se haya realizado con observancia de los requisitos estatutarios (anuncio publicado en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia). Tampoco es posible la aplicación de la doctrina relativa a la conservación de actos societarios aquejados de defectos formales no relevantes. La falta de acreditación de la convocatoria de la Junta general conforme a Estatutos a uno de los tres socios –que, además manifiesta su oposición a que se celebre la Junta con carácter de Junta universal– hace imposible la aplicación de esta doctrina por la evidente lesión de los derechos individuales del socio que aquella falta comporta. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8401.pdf>

- R. 05-06-2020.- R.M. Ciudad Real.- **DEPÓSITO DE CUENTAS. OBLIGACIÓN DE INFORME DE AUDITORIA DE AUDITOR VOLUNTARIO. VALORACIÓN DEL INFORME DE AUDITORIA POR EL REGISTRADOR MERCANTIL. AUDITORIA CON OPINIÓN DENEGADA.** Este expediente tiene por objeto el recurso interpuesto por la administradora única de una sociedad limitada, contra la negativa de la registradora Mercantil a practicar el depósito de las cuentas correspondientes al ejercicio 2017 de la citada entidad. La registradora señala como defecto, resumidamente: «La sociedad debe depositar el informe de auditoría ya que consta inscrito el nombramiento de auditor voluntario por la inscripción 10.^a Habiéndose solicitado a su vez el nombramiento de auditor con base al art 265 de LSC. ...según el informe de auditoría que se acompaña no se expresa opinión sobre las cuentas porque no se ha podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre cuentas anuales, expresándose además que "dado que no hemos comenzado el trabajo, carecemos de evidencia para emitir una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas».

La recurrente manifiesta, resumidamente que «en el informe de auditoría aportado se manifiesta que «en base a lo

establecido por la legislación vigente, y respuestas a resultados de los trabajos realizados hasta el momento del conocimiento de la insuficiencia de la auditada para atender el pago de honorarios. Dado que no hemos comenzado el trabajo, carecemos de evidencia para emitir una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas. Excepto por la cuestión descrita en la sección Fundamento de la denegación de opinión, hemos determinado que no existen otros riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe. Segundo. Las cuentas anuales de 2.014, 2015, 2016, ha sido emitido el informe de auditoría con «Opinión denegada», es decir igual al informe de 2017 y sin embargo han sido inscritas las cuentas... Se indica perfectamente en el informe: «No obstante, dado que existe una clara voluntad por parte de la administradora de colaboración y de ofrecer una clara transparencia en la gestión, ha puesto a nuestra disposición todos los libros y documentos contables para efectuar nuestro trabajo. Adicionalmente nos ha comunicado que ella misma estaría dispuesta a efectuar de su cuenta particular el 50% del pago de nuestros honorarios, si el otro 50% fuese atendido por el socio que ha solicitado el informe de auditoría.

En este sentido, hemos verificado la carta de la Administradora remitida a su socio transmitiéndole su decisión, sin embargo, a la fecha de emisión del presente informe de auditoría no hemos tenido ninguna noticia afirmativa de parte del citado socio. En base a lo establecido por la legislación vigente, y respuestas a consultas del ICAC, en estos casos el auditor debe emitir un informe de auditoría con los resultados de los trabajos realizados hasta el momento del conocimiento de la insuficiencia de la auditada para atender el pago de honorarios. Dado que no hemos comenzado el trabajo, carecemos de evidencia para emitir una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas.»

La cuestión relativa a cuál deba ser la valoración jurídica que del informe de auditoría haya de realizar el registrador Mercantil a la hora de calificar si procede o no el depósito de las cuentas anuales a que aquél se refiere ha sido abordada en gran número de ocasiones por la Dirección General que ha afirmado reiteradamente que el objetivo perseguido por la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación, es que cuando sea preciso que las cuentas estén auditadas, se encamina a obtener mediante informe de auditor, una opinión técnica, expresada de forma clara y precisa sobre las cuentas de la sociedad. Ello conduce a que puedan ser expresados cuatro tipos de opiniones técnicas: favorable, con salvedades, desfavorable y denegada, conforme al apartado e) del referido artículo 5.1 de la Ley de Auditoría de Cuentas. No hay cuestión cuando el informe contiene una opinión favorable o favorable con salvedades pues ambos supuestos implican la afirmación del auditor de que el informe que suscribe conlleva que las cuentas analizadas expresan la imagen fiel del patrimonio social, de su situación financiera y, en su caso, del resultado de las operaciones y de los flujos de efectivo (artículos 5 de la Ley de Auditoría de Cuentas, 34 del Código de Comercio y 6.1 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 1517/2011). La cuestión compleja se presenta cuando el auditor emite opinión denegada u opinión desfavorable pues se trata entonces de evaluar si como consecuencia de la opinión técnica las cuentas deben o no ser objeto de depósito.

Hay que partir en cualquier caso de que la finalidad de la norma es dar satisfacción al interés de socios y terceros o de un socio minoritario en que se nombre «un auditor de cuentas para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio (artículos 263.1 y 265.2 de la Ley de Sociedades de Capital)». Será por tanto este baremo el que ha de servir de guía para determinar si el informe aportado cumple o no con dicha finalidad. Al respecto tiene declarado la Dirección General que el informe no puede servir de soporte al depósito de cuentas cuando del mismo no pueda deducirse racionalmente ninguna información clara, al limitarse a expresar la ausencia de opinión sobre los extremos auditados. A contrario, cuando del informe de auditoría pueda deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad no debe ser objeto de rechazo aun cuando el auditor, por cuestiones técnicas, no emita opinión. Este criterio obliga a realizar un análisis del informe del auditor presentado junto con las cuentas y, especialmente, de las salvedades que en el mismo se realizan a fin de concluirse, con independencia del hecho de que impidan formular al auditor una opinión de acuerdo a las normas técnicas de actuación, las mismas impiden o frustran el interés del socio a la revisión de las cuentas anuales y de los eventuales terceros, de modo que solamente cuando así ocurra deba rechazarse su depósito en el Registro Mercantil».

El depósito de cuentas fundada en el contenido del informe del auditor debe tener un carácter restrictivo, puesto que sólo excepcionalmente se puede privar de la información a quienes tienen derecho a conocer el contenido de las cuentas y en tales casos la decisión tiene que necesariamente estar dirigida a proteger un interés concreto, como será el caso del socio minoritario que ha solicitado el nombramiento de auditor al registrador Mercantil cuando la sociedad pretende burlar su derecho no suministrando información al auditor. Igual consideración merece el supuesto de sociedad obligada a verificación cuando del informe del auditor resulte la imposibilidad de satisfacer el interés de los socios o terceros de conocer el estado patrimonial de la sociedad. (Resoluciones de 30 de marzo y 21 de junio de 2017).

La gran trascendencia que para la sociedad conlleva el cierre de la hoja por falta de depósito aconseja extremar la prudencia y limitar los casos de denegación de depósito a aquellos en que del informe del auditor resulte la afirmación de existencia de incumplimiento del deber de colaboración (artículo 6 de la Ley de Auditoría), de modo que haya impedido al auditor la elaboración de su informe o la emisión de opinión (Resolución de 30 de marzo de 2017); supuesto al que hay que asimilar aquellos en los que resulte la afirmación del auditor sobre la imposibilidad de conocer el contenido de las cuentas sociales. A similares conclusiones debe llegarse en relación con el supuesto de informe de auditoría con opinión desfavorable.

Habiendo sido designado auditor voluntario, constando dicha circunstancia por inscripción en el folio de la sociedad, habiéndose solicitado a su vez el nombramiento de auditor con base al art 265 de LSC, y no acompañándose para su oportuno depósito, el correspondiente informe de verificación no procede que el registrador Mercantil lleve a cabo el depósito de cuentas solicitado. La situación registral al tiempo de llevar a cabo la calificación objeto de este expediente era la de existencia de auditor nombrado e inscrito por lo que, de conformidad con la continua doctrina de la Dirección General, no cabe llevar a cabo el depósito de las cuentas si la solicitud no se acompaña precisamente del preceptivo informe de auditoría realizado por el auditor nombrado e inscrito en el Registro Mercantil.» En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8793.pdf>

- R. 04-06-2020.- R.M. Madrid nº XX.- DEPÓSITO DE CUENTAS. OBLIGACIÓN DE INFORME DE AUDITORIA A PETICIÓN DE SOCIO MINORITARIO. SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO. De los defectos que el registrador opone a la práctica del depósito de las cuentas anuales solicitado únicamente se impugna el que consiste en que no se aporta informe de auditoría de las mismas.

El recurrente alega que, al no haberse inscrito el nombramiento de auditor de cuentas de la sociedad instado por un socio minoritario conforme al artículo 265.2 de la Ley de Sociedades de Capital, por haberse interpuesto recurso en dicho expediente, el cual se encuentra en tramitación, no cabe que de lo inexistente se desprenda la negativa al depósito de tales cuentas.

El motivo alegado en el escrito de recurso no puede ser estimado por lo que la DG desestima el recurso y confirma la resolución de la registradora. Es reiterada la doctrina de la Dirección General en la que se indica que cuando en las sociedades no obligadas a verificación contable se hubiese solicitado por los socios minoritarios el nombramiento registral de un auditor de cuentas no puede tenerse por efectuado el depósito de las cuentas anuales si no se presenta el correspondiente informe. De tal modo que, presentadas las cuentas a depósito cuando ya había sido solicitado respecto a dichas cuentas el nombramiento de auditor por socio minoritario y teniendo además conocimiento de ello la sociedad, si la junta general en que se aprobaron las cuentas se celebró con anterioridad al nombramiento del auditor designado por el registrador mercantil, dichas cuentas deberán aprobarse nuevamente para que su depósito pueda tenerse por efectuado.

Por otro lado, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha reiterado que el registrador debe suspender el ejercicio de su competencia si se le acredita debidamente que la cuestión que constituye el objeto del expediente está siendo objeto de conocimiento por los tribunales de Justicia. Así lo ha afirmado la doctrina elaborada por esa Dirección General en sede de recursos contra la designación de auditor a instancia de la minoría (Resoluciones de 22 de septiembre de 2012, 13 de mayo y 20 de diciembre de 2013 y 31 de enero, 5 de agosto, 1 de octubre y 10 de diciembre de 2014, entre las más recientes), cuando afirma que procede la suspensión del procedimiento cuando se está discutiendo en vía judicial su legitimación en cuanto constituye la base sobre la que se ejercita el derecho. Dicho lo anterior y como consecuencia de la suspensión del procedimiento de designación de auditor a instancia de la minoría por existencia de litispendencia civil, existe una indeterminación sobre cual haya de ser la situación registral, indeterminación que impide al registrador Mercantil pronunciarse hasta que devenga definitiva (artículo 18 del Código de Comercio).

La sociedad no puede alegar indefensión porque es el ejercicio de su derecho de oposición a la designación de auditor (artículo 354 del Reglamento del Registro Mercantil), el que impide a la registradora pronunciarse sobre la procedencia o no de la designación de auditor a instancia de la minoría.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8798.pdf>

- R. 04-06-2020.- R.M. Sevilla nº I.- JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DE FACULTADES DEL APODERADO. ARTICULO 98 DE LA LEY 24/2001. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de apoderamiento en cuyo otorgamiento la sociedad poderdante está representada por persona que actúa mediante un poder conferido en su favor mediante escritura el 13 de diciembre de 2018 cuya copia autorizada tiene a la vista ese mismo notario como autorizante de la escritura calificada, quien expresa que, a su juicio, «son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto a que este instrumento se refiere resultando facultado el compareciente para realizar todas las facultades reseñadas en la parte dispositiva de la presente escritura y sustituir las mismas»; y añade que tiene, a su juicio, «la capacidad civil necesaria para otorgar esta escritura de apoderamiento ... ». Las facultades que mediante la escritura calificada se confieren al apoderado se relacionan unas bajo el epígrafe «Poderes Firma Electrónica» y otras bajo el epígrafe «Servicios Jurídicos».

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, atendiendo al criterio de que los poderes no deben ser objeto de interpretación extensiva, sino estricta, se observa que hay falta de congruencia en el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas del poderdante en la escritura calificada, pues del examen conjunto del título habilitante de dicho concedente del poder, que causó la inscripción en el Registro Mercantil y del «título sucesivo de sustitución (subapoderamiento impropio)» objeto de calificación, resulta contradicha la valoración de la suficiencia de dichas facultades, algunas de las cuales no pueden ser subsumidas, por ir más allá y exceder de las que expresado poderdante tiene según dicho Registro, siendo dichas facultades de las que carece el citado poderdante todas las relacionadas bajo el título «Poderes firma electrónica», y cuyo contenido se reitera innecesariamente en el apartado 11 del epígrafe «Servicios Jurídicos», apartado que tampoco podría ser objeto de inscripción, pues las facultades relativas a la certificación de la firma electrónica revisten especial trascendencia y estricto grado de exigencia en su reconocimiento tanto para la Agencia Estatal de la Administración Tributaria como para los demás prestadores de servicios reconocidos, pues las mismas requieren «poder bastante al efecto» y estricta observancia y comprobación por parte de dichos prestadores, entre otros extremos, de la extensión y vigencia de las facultades del representante mediante los documentos públicos que sirvan para acreditar los mismos de forma fehaciente y su inscripción en el correspondiente registro público.

El recurrente alega que la escritura cumple las exigencias del artículo 98 de Ley 24/2001, tal como ha sido interpretado por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones (una de las últimas, la de 17 de septiembre de 2019), pues el notario, por un lado, reseña debidamente la escritura de poder exhibida por el compareciente y, por otro lado, emite el juicio que le compete sobre la suficiencia del poder para otorgar el apoderamiento objeto de la escritura que autoriza y ese juicio incluye, como afirma el Tribunal Supremo, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio, por lo que el registrador está revisando indebidamente dicho juicio de suficiencia.

De la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. Conforme a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la

reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

En el caso al que se refiere el presente recurso, la cláusula habilitante de la sustitución figura inscrita, con el propio poder que la contenía, en el Registro Mercantil, en la hoja abierta a la sociedad y en una inscripción precedente, y la inscripción hace fe del contenido del poder que se presume exacto y válido «ex» artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil. Por ello, al realizar la calificación que el artículo 98 de la Ley 24/2001 le encomienda, el registrador deberá llevarla a cabo por lo que resultare del propio título y de los asientos del Registro (artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil).

Por su parte, el notario autorizante del título calificado ha reseñado debidamente el documento auténtico del que nacen las facultades representativas. Así, manifiesta que el mismo es una escritura pública mediante la cual ha conferido el poder a la sociedad poderdante y se especifican datos suficientes de dicha escritura de apoderamiento (notario autorizante, fecha, número de protocolo y datos de inscripción en el Registro Mercantil). Además expresa que mediante tal documento se conceden al apoderado facultades que considera suficientes para el otorgamiento de la escritura de apoderamiento calificada. Y lo cierto es que no puede entenderse que en este caso dicho juicio de suficiencia sea erróneo y, por tanto, incongruente con el contenido del negocio formalizado.

Debe también recordarse la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según la cual, aunque un poder no puede ser objeto de una interpretación extensiva, de modo que se incluyan en él supuestos que no estaban previstos en sus términos, ello no significa que deba interpretarse restrictivamente –dándole una amplitud menor que la prevenida en su texto– sino estricta, es decir, atendiendo a lo que propiamente y sin extralimitaciones constituye su verdadero contenido.

Por las facultades que se conceden en el presente supuesto se trata de un poder general en el ámbito mercantil que incluye toda clase de actos y operaciones que recaigan sobre objetos comprendidos en el giro o tráfico normales de la empresa (se faculta al apoderado, en general, para «llevar a cabo en nombre de la Sociedad toda clase de operaciones y actividades dentro del objeto social»). Ello debe ser así aunque no se haya realizado una enumeración particularizada de cada uno de ellos (Resoluciones de 24 de octubre de 1986, 14 de marzo de 1996, 23 de enero de 2001, 7 de mayo de 2008, 4 de marzo de 2009 y 14 de diciembre de 2016, entre otras).

Debe concluirse, por tanto, que en el caso a que se refiere este expediente la calificación comporta una revisión de la valoración notarial sobre la suficiencia de las referidas facultades representativas acreditadas que no compete al registrador, pues no se trata de uno de los supuestos en los cuales –según la referida doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado–, por error evidente en el juicio que bajo su responsabilidad emita el notario, pueda ser entendido como falta de congruencia entre dicho juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas y el contenido del negocio formalizado en la escritura calificada. Y es que, frente a tales consideraciones, no puede prevalecer el criterio del registrador cuando se limita a afirmar que «las facultades relativas a la certificación de la firma electrónica revisten especial trascendencia y estricto grado de exigencia en su reconocimiento tanto para la Agencia Estatal de la Administración Tributaria como para los demás prestadores de servicios reconocidos, pues las mismas requieren «poder bastante al efecto» ...». Por ello, la inscripción debe practicarse, si bien omitiendo la reiteración de facultades a que se refiere el registrador en su calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8801.pdf>

- R. 04-06-2020.- R.M. Valencia nº VII.- RETRIBUCIÓN DE CONSEJEROS. CONCEPTOS RETRIBUTIVOS DE LOS CONSEJEROS EJECUTIVOS EN ESTATUTOS. CONTRATO ENTRE EL CONSEJERO EJECUTIVO Y LA SOCIEDAD. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible determinada cláusula de los estatutos de la sociedad «Aura, Sociedad Anónima de Seguros» por la que se dispone que, aun cuando el cargo de consejero será gratuito, los consejeros que tengan atribuidas funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir una retribución por la prestación de dichas funciones, que será determinada por el consejo de administración ajustándose a la política de remuneración de los consejeros, y que se incluirá en un contrato que se celebrará entre el consejero y la sociedad, que deberá contener todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas. En la misma cláusula se añaden los distintos conceptos en que podrá consistir esa retribución.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, según expresa en su calificación, «el sistema de remuneración de los administradores no puede quedar a la elección de la Junta General, entre los varios previstos estatutariamente, sino que todos los sistemas previstos deberán aplicarse de modo cumulativo. Por lo que es necesario y conveniente para la sociedad fijar exclusivamente aquellos sistemas con los que efectivamente se pretenda satisfacer la retribución del cargo». Cita como fundamento el artículo 217 de la Ley de Sociedades de Capital y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 7 de marzo de 2013 y 17 de junio de 2017.

En la línea de flexibilidad que en la interpretación de los artículos 217 y 249 de la Ley de Sociedades de Capital patrocina la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 2018 y conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 2018, debe admitirse que aun cuando los distintos conceptos retributivos de los consejeros ejecutivos deban constar necesariamente en los estatutos sociales, podrán éstos remitirse al contrato que se celebre entre el consejero ejecutivo y la sociedad para que se detalle si se remunerará al mismo por todos o sólo por algunos de los conceptos retributivos fijados en los estatutos.

De este modo se compatibiliza la debida protección de los socios, por cuanto se fijan en estatutos los posibles conceptos retributivos y se aprueban en junta general el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los administradores, con la adaptación a las necesidades de la práctica por cuanto se atribuye al consejo de administración la competencia de elegir, caso por caso, entre los distintos conceptos retributivos previstos en los estatutos aquellos concretos que deben incluirse en el contrato al que se refiere el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital, sin necesidad de modificación estatutaria alguna. Por ello la Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8802.pdf>

- R. 05-06-2020.- R.M. Barcelona nº IV.- EXCLUSIÓN DE SOCIO: REQUISITOS Y FECHA DE EFECTOS. En el supuesto del presente recurso se presenta en el Registro Mercantil una solicitud suscrita por el administrador único -que, según afirma, es también socio único- de la sociedad limitada por la cual solicita la cancelación de la inscripción del nombramiento de auditor para verificar las cuentas anuales de dicha sociedad correspondientes al ejercicio de 2015 así como el depósito de las mismas. El solicitante funda su petición en el hecho de que el socio que instó el nombramiento de auditor ha sido excluido de la sociedad por sentencia firme.

El registrador deniega la práctica de los asientos solicitados porque no se acredita que se haya producido la efectiva exclusión del socio promotor de expediente, pues del Registro resulta que el procedimiento de valoración y reembolso de las participaciones del socio excluido no se ha realizado.

El recurrente alega, en primer lugar, que la sentencia por la que fue excluido el socio solicitante del nombramiento de auditor, dictada por el Juzgado Mercantil número 2 de Barcelona, fue confirmada por la Audiencia Provincial de Barcelona, mediante Sentencia de 29 de diciembre de 2017, firme desde 20 de febrero de 2018, y la exigencia del reembolso a que se refiere el registrador supone dejar en manos del socio excluido la viabilidad de la compañía, pudiendo verse abocada a una disolución y liquidación por paralización de los órganos sociales, pues ostentaba la titularidad de participaciones representativas del cincuenta por ciento del capital social. En segundo lugar, alega que la auditora nombrada no aceptó el cargo.

El recurso no puede prosperar. En cuanto al primer motivo alegado en el escrito de recurso no puede ser estimado. La Ley no determina el momento en el cual el excluido deja de ser socio con todas las consecuencias. En la doctrina científica no es una cuestión pacífica y en Anteproyecto de Ley del Código Mercantil se prevenía que «El socio quedará separado o excluido de la sociedad a partir del momento del reembolso o de la consignación del valor de la parte social de la que fuera titular». No puede entenderse que desde que la exclusión del socio ha sido confirmada por sentencia firme el socio haya quedado automáticamente convertido en un mero acreedor de la sociedad por la cuota de liquidación, pues tal efecto sólo se produce en el momento en que comienza el pago de dicha cuota liquidativa. Por ello, como conserva derechos de carácter económico, debe estimarse que hasta ese momento tiene interés en el nombramiento de auditor de cuentas de la sociedad.

Por otro lado, la culminación del procedimiento de exclusión no queda al arbitrio del socio excluido, pues el artículo 356 de la Ley de Sociedades de Capital atiende también a los intereses de la sociedad, pues en caso de que aquel no reciba la cantidad correspondiente a su cuota de liquidación puede quedar liberada de su obligación de pago mediante la consignación de dicha en una entidad de crédito en la forma establecido en dicha norma.

En cuanto a la segunda de las alegaciones de la recurrente y conforme al expediente resulta que la auditora nombrada aceptó el cargo el día 22 de diciembre de 2016, motivando dicho nombramiento y aceptación la inscripción 22.^a en la hoja abierta a la referida sociedad. Cuestión distinta es que, posteriormente, mediante escritos de 29 de diciembre de 2016 y 25 de enero de 2017, la auditora haya comunicado al Registro Mercantil la imposibilidad de emitir un informe de auditoría expresando una opinión sobre las cuentas anuales del ejercicio 2015. Circunstancia que se puso en conocimiento de la sociedad al comunicarse a la misma por el Registro Mercantil que se procedería al cierre del expediente, sin perjuicio de su posible reapertura si la sociedad proporcionaba al auditor los medios necesarios para verificar las cuentas anuales; y con advertencia de que la ausencia del informe del auditor designado sería en su día obstáculo para practicar el depósito de las cuentas -artículo 366.1.5 del Reglamento del Registro Mercantil- y que la falta del depósito de las mismas determinaría el cierre de la hoja de la sociedad en los términos previstos en los artículos 282 y 283 de la Ley de Sociedades de Capital y 378 del Reglamento del Registro Mercantil, sin perjuicio de las restantes sanciones a que pudiera dar lugar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8809.pdf>

- R. 10-06-2020.- R.M. Burgos.- CESE ADMINISTRADOR. FORMA CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL. CARÁCTER NORMATIVO DE LOS ESTATUTOS. RECTIFICACIÓN ERROR MATERIAL ARTICULO 214 LEC. APORTACION DE DOCUMENTO NUEVO EN RECURSO. NOTIFICACIÓN DEL ART 111 RRM ADMINISTRADOR CADUCADO. En cuanto al primero de los defectos expresados por el registrador en la calificación impugnada, suspende la inscripción del nombramiento de administrador de la sociedad porque la hoja registral de la misma ha sido cerrada, conforme al artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil, por falta de depósito de las cuentas anuales de los ejercicios sociales de 2015, 2016 y 2017.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido que la falta de depósito no puede constituir obstáculo alguno a la inscripción del cese del administrador, pues tiene su fundamento en dicha norma legal, y que, en cumplimiento del principio de rogación, debe ser formulada por quien tiene interés legítimo en concordar el contenido de los asientos registrales con la realidad respecto de la publicidad de una titularidad -la de su cargo de administrador- que ya se ha extinguido.

Alega el recurrente que el solicitado se trata de un asiento ordenado por la autoridad judicial, pues el objeto de la convocatoria judicial de la junta general es el cese del anterior administrador y el nombramiento de uno nuevo. Pero este motivo no puede estimarse, toda vez que del acta notarial de la junta objeto de calificación se desprende inequívocamente que la autoridad judicial se limitó a ordenar la convocatoria de la junta y no la práctica de asiento registral alguno. Por ello, el defecto debe ser confirmado, si bien es fácilmente subsanable si se tiene en cuenta que, para enervar el cierre registral únicamente es necesario depositar las cuentas (o acreditar la falta de su aprobación en la forma prevista en el artículo 378.5 del Reglamento del Registro Mercantil) correspondientes a los referidos ejercicios sociales.

La segunda objeción que opone el registrador en su calificación es que no se ha acreditado la remisión a los socios de la convocatoria de la junta acordada por decreto del Juzgado Mercantil, ni se ha convocado la junta general en la forma establecida en el artículo 14 de los estatutos sociales (anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia).

También este defecto debe ser confirmado. Ha sido reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que, existiendo previsión estatutaria sobre la forma de llevar a cabo la convocatoria de junta dicha forma habrá de ser estrictamente observada, sin que quepa la posibilidad de acudir válida y eficazmente a cualquier otro sistema, goce de mayor o menor publicidad, incluido el legal supletorio (Resoluciones de 15 de octubre de 1998, 15 de junio y 21 de septiembre de 2015, 25 de abril de 2016, 17 de octubre de 2018 y 9 de enero de 2019, entre otras), de suerte que la forma que para la convocatoria hayan establecido los estatutos ha de prevalecer y resultará de necesaria observancia cualquiera que la haga, incluida por tanto la convocatoria judicial o registral. Este carácter normativo de los estatutos y su imperatividad ha sido puesto de manifiesto por la jurisprudencia del Tribunal

Supremo en diversas ocasiones, como las clásicas decisiones de 1958 y 1961 confirmadas por otras posteriores (vid. Sentencia de 30 de enero de 2001). El tercer defecto invocado por el registrador consiste en que en el decreto de convocatoria de la junta general se hace referencia a dos administradores mientras que según los asientos registrales el órgano de administración es unipersonal. El recurrente alega que se trata de un error del decreto de convocatoria y el órgano de administración consiste en una administradora única que ahora se sustituye. Deberá, por ello, llevarse a cabo la rectificación de dicho error material conforme al artículo 214 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Finalmente, debe también confirmarse la última de las objeciones opuestas por el registrador, consistente en la falta de acreditación de la notificación a la anterior titular de la facultad certificante, conforme al artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil. En el presente caso la acreditación de esa notificación exigida reglamentariamente no puede ser sustituida, como pretende el recurrente, por otro documento del que, según afirma, resulta que la anterior administradora única ha tenido conocimiento del nombramiento del nuevo administrador, pues se trata de un documento que no puede ser tenido en cuenta para la resolución de este recurso, por no haberse presentado en el momento de la calificación. Tampoco puede considerarse que la notificación no sea exigible porque el cargo de la administradora única había caducado en el año 2017, como resulta del acta notarial calificada.

Es cierto que de la literalidad del artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil resulta la necesidad de que el destinatario de la notificación, el administrador, tenga su cargo inscrito. No establece ninguna salvedad para el supuesto de que el anterior administrador tuviera su cargo caducado por transcurso de su plazo de nombramiento. En el caso del presente expediente, aun habiendo transcurrido el plazo de duración del cargo previsto en los artículos 221 y 222 de la Ley de Sociedades de Capital, la administradora inscrita, aun con cargo caducado, debe ser notificada a los efectos del artículo 111 del reglamento del Registro Mercantil, por lo que el defecto debe ser confirmado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8895.pdf>

- R. 11-06-2020.- R.M. La Rioja.- REDUCCION DE CAPITAL CON DEVOLUCION DE IMPORTE INFERIOR AL DE LA REDUCCIÓN. PROTECCION A LOS ACREEDORES EN REDUCCION DE CAPITAL. Por la escritura cuya calificación es objeto de este recurso se elevan a público las decisiones de la socia única de una sociedad limitada unipersonal, en virtud de las cuales se reduce el capital social en 973.373,59 euros mediante la adquisición y amortización de 161.959 participaciones sociales de 6,01 euro de valor nominal, por el precio de 790.197,96 euros que se paga mediante la transmisión a la socia única de tres fincas propiedad de dicha sociedad que también se formaliza en la misma escritura, en la que se añade que, respecto de la tutela de los acreedores de la sociedad, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 331 de la Ley de Sociedades de Capital y que el notario autorizante de la escritura explica a la compareciente el régimen de responsabilidad solidaria que dicho artículo establece.

La registradora suspende la inscripción solicitada por considerar que, al ser inferior el importe devuelto al socio que el importe del valor nominal de las participaciones amortizadas, la reducción del capital respecto de esa diferencia de cantidades debe hacerse por una de estas tres vías: reducción de capital por pérdidas (artículo 320 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital), constitución de una reserva voluntaria o por constitución de la reserva indisponible de los artículos 332.2 de la Ley de Sociedades de Capital y 141 de la Ley de Sociedades de Capital), siendo éstas por la diferencia entre el importe del valor nominal que se reduce y el importe de la cantidad devuelta al socio, ninguna de las cuales ha sido utilizada en el presente supuesto.

Para solventar este tipo de controversias, resulta fundamental contemplarlas desde la función de garantía que corresponde al capital social en las denominadas sociedades de capital, cometido que se orienta a procurar la permanencia en la compañía de un patrimonio neto que no resulte inferior a la cifra de capital que conste en sus estatutos.

Para las reducciones efectivas, precisamente por la función de garantía asignada al capital, el legislador ha de adoptar mecanismos de protección de los acreedores sociales frente a la disminución del patrimonio vinculado que la decisión reductora comporta. Como se ha advertido, el sistema legal destinado a la protección de acreedores únicamente se adapta a las reducciones reales que se articulen mediante restitución de aportaciones y, además, para que dote de cobertura íntegra a la minoración sufrida por el capital, el valor de lo recibido por los socios ha de ser igual o superior al nominal de las participaciones amortizadas o de la disminución experimentada por el mismo.

En el presente recurso, resulta patente la necesidad de su desestimación. La sociedad documenta un acuerdo de reducción de capital por importe de 973.373,59 euros, y a la socia única se le restituyen 790.197,96 euros mediante la adquisición onerosa de sus participaciones. Conforme al artículo 331.1 de la Ley de Sociedades de Capital: «Los socios a quienes se hubiera restituido la totalidad o parte del valor de sus aportaciones responderán solidariamente entre sí y con la sociedad del pago de las deudas sociales contraídas con anterioridad a la fecha en que la reducción fuera oponible a terceros». Este es el sistema legal de protección de los acreedores sociales, aplicable si no existe previsión estatutaria facultativa de derecho de oposición conforme a lo establecido en el artículo 333 de la Ley. Dado que la reducción de capital es de 973.373,59 euros y que la responsabilidad solidaria de la socia cuyas participaciones se adquieren únicamente alcanza a la cantidad percibida por ella en concepto de restitución de la aportación, es decir, a 790.197,96 euros (art. 331.2 de la Ley de Sociedades de Capital), se produce un déficit de protección de los acreedores por la diferencia. Para que pudiera inscribirse la reducción de capital así concebida sería preciso que la aludida diferencia se acogiera a cualquiera de los sistemas legalmente previstos, de modo que, cumplimentada la exigencia legal que corresponda, la reducción de capital se acomode a la previsión legal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8900.pdf>

- R. 12-06-2020.- R.M. Madrid XII.- RENUNCIA ADMINISTRADOR SOLIDARIO. NOTIFICACIÓN A LA SOCIEDAD ART 147 RRM. Se debate en el presente recurso si es o no inscribible la dimisión de un administrador solidario de una sociedad de responsabilidad limitada que consta en un documento firmado por el dimisionario y en el cual figura el nombre y circunstancias del restante administrador solidario con una firma por la que se da por recibido dicho escrito.

El registrador funda su negativa en que no existe notificación fehaciente a la sociedad sobre la dimisión conforme a lo dispuesto en el artículo 147 del Reglamento del Registro Mercantil.

Aunque no se excluye la facultad de libre renuncia al cargo de administrador de la sociedad de responsabilidad limitada, se supedita el reconocimiento registral de la dimisión a su previa comunicación fehaciente a la sociedad

(cfr. artículos 147 y 192 del Reglamento del Registro Mercantil, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de noviembre de 1992, 16 de diciembre de 2013 y 3 de agosto de 2017, entre otras).

Es cierto que la notificación puede dirigirse al otro administrador solidario, pues según el artículo 235 de la Ley de Sociedades de Capital, «cuando la administración no se hubiera organizado en forma colegiada, las comunicaciones o notificaciones a la sociedad podrán dirigirse a cualquiera de los administradores». Lo que ocurre es que, en el presente caso, dicha notificación carece de los requisitos que impone el citado artículo 147 del Reglamento del Registro Mercantil, según el cual cuando la inscripción de la dimisión de los administradores conste en un escrito de renuncia que sea notificado fehacientemente a la sociedad o en virtud de certificación del acta de la Junta General o del Consejo de Administración, deben tener las firmas legitimadas notarialmente, algo que en presente caso se omite. Por ello, el recurso no puede ser estimado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8914.pdf>

- R. 10-06-2020.- R.M. Girona nº II.- CONSTITUCIÓN DE PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO SOBRE LOS DERECHOS CONSOLIDADOS DE LOS PLANES DE PENSIONES. Estamos ante un expediente cuyo objeto es determinar si es inscribible en el Registro de Bienes Muebles una escritura de constitución de prenda sin desplazamiento sobre los derechos consolidados de determinados planes de pensiones de sistema individual pertenecientes al pignorante. El registrador entiende que no por tratarse de derechos indisponibles, mientras que el recurrente considera que nada obsta a la pignoración, en la medida que no se transmiten los derechos, sino que se establece prenda sin desplazamiento de posesión.

De la interpretación conjunta de diversos preceptos aplicables a la materia resulta que los derechos consolidados de los fondos de pensiones, aunque puedan ser embargables, y por tanto pignorable, no cabe que puedan ser ejecutados salvo que se traten de derechos consolidados en situación de disponibilidad por encontrarse en un supuesto de liquidez. La regla general es la indisponibilidad anticipada. Igualmente la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, en Resolución-Consulta de 20 de enero de 2010, excluye la posibilidad de dar en prenda, habrá que entender tanto ordinaria como sin desplazamiento, los derechos consolidados de los fondos de pensiones por estar fuera del comercio y carecer el pignorante de poder de disposición sobre los mismos. Resolución que hay que interpretar en el sentido indicado de que, en el supuesto de pignoración o embargo, no podrán ser ejecutados hasta que el deudor embargado o pignorante alcance ese poder de disposición. En la misma línea se ha pronunciado el Tribunal Constitucional. Por tanto nada impide que se puedan embargar y, por tanto, pignorar los derechos consolidados de los fondos de pensiones si se subordina su ejecución a que tales derechos sean disponibles. Ahora bien, mientras no quede claro en la escritura de pignoración que se pignoran los derechos futuros derivados del plan de pensiones una vez que sean disponibles, o al menos que quede subordinada la efectividad de la traba y su ejecución a que se alcance tal disponibilidad, procede la confirmación de la nota de calificación. Este es el criterio que la Dirección General ha seguido en supuestos similares como es el caso de hipoteca de inmuebles sujetos a prohibición de disponer (Resolución de esta Dirección General de 18 de enero de 1963, posteriormente reiterado en las de 9 de junio de 2012, 17 de marzo de 2017 y 27 de febrero de 2019). Siendo ésta la solución acogida por este Centro Directivo para los casos de constitución de hipoteca inmobiliaria (y de opción de compra) debe seguirse el mismo criterio respecto de la hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión de bienes sujetos a prohibición de disponer, de manera que acreedor y deudor habrán de convenir subordinar el ejercicio de la garantía prendaria a que los derechos consolidados derivados del plan de pensiones sean disponibles, sin que baste el mero certificado de pertenencia actual de tales derechos al pignorante. En definitiva, será inscribible la escritura de pignoración objeto de este recurso si se aclara –defecto fácilmente subsanable– que se pignoran los derechos consolidados derivados del plan de pensiones pero que se subordina su ejecución a que sean disponibles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8896.pdf>

- R. 12-06-2020.- R.M.C. nº I.- REGISTRO MERCANTIL CENTRAL. DENOMINACIONES SOCIALES. SEMEJANZA DE DENOMINACIONES. Solicitada del Registro Mercantil Central por la sociedad «Unex Aparellaje Eléctrico, S.L.» certificación negativa respecto a la denominación «Unex, Sociedad Limitada», recibe certificación positiva por considerar el registrador que existe identidad entre la misma y otras ya existentes: «Unex S.A.», «Une S.A.», «Onex Sociedad Anónima» y «Humex Sociedad Anónima», entre otras.

Como tiene ya declarado la Dirección General la atribución de personalidad jurídica a las sociedades mercantiles, al igual que ocurre con otras entidades a las que también se les reconoce aquélla, impone la necesidad de asignarles un nombre que las identifique en el tráfico jurídico como sujetos de derecho (artículo 23.a) de la Ley de Sociedades de Capital), que se erigen en centro de imputación de derechos y obligaciones. Esa misma identificadora exige, lógicamente, que la atribución del nombre se produzca con carácter exclusivo, para evitar que quede desvirtuada si el mismo se asigna a dos entidades diferentes. Por esta razón, en el Derecho societario las leyes consagran ese principio de exclusividad por la vía negativa, al prohibir que cualquier sociedad ostente una denominación idéntica a la de otra sociedad preexistente (artículo 7 de la Ley de Sociedades de Capital, y artículo 407 del Reglamento del Registro Mercantil).

La identidad de denominaciones no se constriñe al supuesto de coincidencia total y absoluta entre ellas, fenómeno fácilmente detectable, sino que se proyecta a otros casos, no siempre fáciles de precisar, en los que la presencia de algunos elementos coincidentes puede inducir a error sobre la identidad de sociedades. Debe, pues, interpretarse el concepto de identidad a partir de la finalidad de la norma que la prohíbe, que no es otra que la de evitar la confusión en la denominación de las compañías mercantiles. Por eso, como tiene declarado la Dirección General en materia de denominaciones sociales el concepto de identidad debe considerarse ampliado a lo que se llama «cuasi identidad» o «identidad sustancial».

La afirmación anterior exige precisar qué se entiende por identidad más allá del supuesto de coincidencia plena o coincidencia textual, es decir qué se reputa como identidad sustancial, entendida como el nivel de aproximación objetiva, semántica, conceptual o fonética que conduzca objetivamente a confusión entre la denominación que se pretende inscribir y otra cuya sustancial proximidad impida a la primera ser un vehículo identificador. Para resolver la cuestión concreta que se plantea en este recurso basta con aplicar el apartado 3 del artículo 408 del Reglamento del Registro Mercantil: «3. Para determinar si existe o no identidad entre dos denominaciones se prescindirá de las indicaciones relativas a la forma social o de aquellas otras cuya utilización venga exigida por la Ley».

Debe por tanto confirmarse la calificación impugnada, toda vez que si se prescinde de la indicación relativa a la

forma social existe absoluta identidad entre la denominación solicitada («Unex, Sociedad Limitada») y la ya reservada («Unex, S.A.»).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8913.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 1575/2020.- 11-06-2020. SALA DE LO CIVIL.- **ARRENDAMIENTO FINANCIERO INMOBILIARIO: CONCEPTO Y NATURALEZA. NULIDAD. CONTENIDO EN SU CLAUSULADO DE UN DERIVADO IMPLÍCITO PARA EL CÁLCULO DE INTERESES. ERROR POR VICIO DEL CONSENTIMIENTO. "EFECTOS RESTITUTORIOS** derivados de la nulidad de contratos con obligaciones recíprocas de ejecución continuada": En esta clase de contratos en que la nulidad se declara trascurridos varios años de duración, la restitución de las prestaciones "no puede obviar que el arrendatario ha dispuesto del bien durante un tiempo y eso no se puede deshacer, sino en su caso compensar, al modo en que el art. 1303 CC prescribe que los bienes hayan de devolverse con sus frutos". "La arrendataria financiera debe restituir el bien inmueble; y el arrendador financiero, en vez de restituir la totalidad de las cuotas percibidas, tan sólo debe devolver la carga financiera, pues el resto equivale al valor económico de la disponibilidad del inmueble, y se entiende compensado por ello. No se contradice el art. 1307 CC, porque es posible la restitución de prestaciones, en concreto del bien inmueble objeto del leasing, sin perjuicio de que deba tenerse en cuenta la necesidad de compensar la disponibilidad del bien durante el tiempo en que ha estado en poder del arrendatario financiero, con las cuotas abonadas salvo la parte correspondiente a la carga financiera, lo que limita la obligación de devolución del arrendador a esta carga financiera".

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

- S.T.S 1688/2020.- 12-06-2020. SALA DE LO CIVIL.- **VIVIENDA FAMILIAR. DIVORCIO, CUSTODIA COMPARTIDA DE HIJOS MENORES. INTERPRETACIÓN JURISPRUDENCIAL.**

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

- S.T.S 2058/2020.- 01-07-2020. SALA DE LO CIVIL.- **SOCIEDADES MERCANTILES. COMPRAVENTA DE ACCIONES. ERROR POR VICIO DE CONSENTIMIENTO. NULIDAD DE LA COMPRAVENTA. ERROR SOBRE EL VALOR DE LA SOCIEDAD Y DE SUS BENEFICIOS, COMO DETERMINANTE DEL PRECIO DADO A LA ACCIÓN EN UNA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.** "Aunque la regla general es que este tipo de errores que recaen sobre la valoración no suelen ser excusables, sin embargo si pueden serlo, como es el caso, por traer causa de un error previo sobre las cualidades o parámetros del bien determinante del valor asignado, y que repercute en la fijación del precio.

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

- S.T.S 2080/2020.- 01-07-2020. SALA DE LO CIVIL.- **SOCIEDAD EN CONCURSO DE ACREEDORES, CON INTERVENCIÓN DE LAS FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN.** Recurso de casación interpuesto ante el Tribunal Supremo por parte de una sociedad, que es parte en un litigio y que durante el mismo entra en concurso con ese régimen: necesidad de que el administrador concursal preste su conformidad para poder recurrir la sociedad en casación. si no media autorización previa, cabría la ratificación posterior del mismo, pero tal conformidad no queda subsanada por el hecho de que el convenio se haya aprobado posteriormente.

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

- S.T.S 2079/2020.- 30-06-2020. SALA DE LO CIVIL.- **COMPRAVENTA. PROINDIVISO. COMPRA DE UNA CUOTA INDIVISA DE UNA FINCA. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD. TRADICIÓN.** "Una cosa es que la transmisión de una porción indivisa no pueda ser objeto de entrega material y otra distinta que baste el documento privado para la adquisición de la propiedad sin posibilidad, en tal caso, de acceso al registro de la propiedad. Precisamente el derecho real de propiedad no se transmite por la simple firma del documento privado sin entrega material, y la tradición ficticia que supone el artículo 1462 del Código Civil -que no es material sino jurídica- se produce por el otorgamiento de escritura pública se trate de la transmisión de la totalidad del inmueble o de una porción indivisa del mismo".

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

- S.T.S 2247/2020.- 09-07-2020. SALA DE LO CIVIL.- **OPERACIONES BANCARIAS. PERMUTAS FINANCIERAS UNIDAS A LA FINANCIACIÓN DE UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA. APRECIACIÓN DE SI EXISTE O NO ERROR NOTORIO EN LA VALORACIÓN DE LA PRUEBA: CAPACITACIÓN PROFESIONAL Y EXPERIENCIA POR PARTE DE QUIEN CONTRATO TALES OPERACIONES. INICIATIVA EN LA CONTRATACIÓN DE TAL TIPO DE OPERACIONES FINANCIERAS QUE NO PROVIENE DE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO, LAS CUALES NO ASUMIERON LA LABOR DE ASESORAR FINANCIERAMENTE. ERROR VICIO: INEXISTENCIA DE NULIDAD POR ERROR VICIO QUE PUDIERA VENIR MOTIVADA POR INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE INFORMACIÓN DEL ART. 79 bis.3 LMV1988: CONSIDERACIÓN DE LA CONDICIÓN DE INVERSOR Y DE CLIENTE PROFESIONAL, DADA LA PREPARACIÓN POR PARTE DE QUIEN CONTRATÓ, Y EN EL HECHO DE HABER RECIBIDO EL MISMO TAL SUFICIENTE INFORMACIÓN PARA LA COMPRESIÓN DE LOS PRODUCTOS CONTRATADOS Y DE SUS RIESGOS INHERENTES, LO QUE SE PUSO DE MANIFIESTO EN LAS NEGOCIACIONES PRECEDENTES ANTES DE CELEBRAR EL CONTRATO.**

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

- S.T.S 1946/2020.- 24-06-2020. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **TELECOMUNICACIONES. PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS. SERVICIO UNIVERSAL. CONSUMIDORES Y USUARIOS. REAL DECRETO 1517/2018, DE 28 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO SOBRE LAS CONDICIONES PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS, EL SERVICIO UNIVERSAL Y LA PROTECCIÓN DE LOS USUARIOS. AUSENCIA DEL MECANISMO DE LICITACIÓN PÚBLICA:** "carece de cobertura legal la extensión unilateral realizada por el Gobierno de una previa designación circunscrita a un periodo determinado, al llevarse a cabo prescindiendo de un mecanismo de licitación pública".

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

- S.T.S 1908/2020.- 23-06-2020. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **IVA: DEDUCCIÓN DEL IVA** soportado por la adquisición de un vehículo turismo. Presunción de afectación al 50 por 100: su naturaleza iuris tantum.

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

- S.T.S 1950/2020.- 22-06-2020. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **MEDIO AMBIENTE. : CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.** Planes y programas para la protección de la atmósfera y para minimizar los efectos negativos de su contaminación. **COMPETENCIA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS. NECESIDAD O NO DE SU VINCULACIÓN A LA PREVIA ELABORACIÓN POR EL ESTADO DE LOS PLANES DE SU COMPETENCIA.**

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

- S.T.S 1882/2020.- 22-06-2020. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.** Devolución de ingresos indebidos de liquidaciones firmes. Cambio de naturaleza de los inmuebles. "Gestión catastral" y "gestión tributaria": su distinto ámbito, naturaleza y alcance. "La revisión de liquidaciones firmes como consecuencia de la necesidad de que el suelo, para ser urbano, cuente con desarrollo urbanístico establecido por instrumento urbanístico apto (exigencia derivada de la jurisprudencia posterior a esas liquidaciones y de la modificación legal efectuada en su aplicación) debe efectuarse por los cauces establecidos en el Capítulo II del Título V de la Ley General Tributaria..." Necesidad de "solicitar la devolución instando o promoviendo la revisión del acto mediante alguno de los procedimientos especiales de revisión establecidos en los párrafos a), c) y d) del artículo 216 y mediante el recurso extraordinario de revisión regulado en el artículo 244 de esta ley..."

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

- S.T.S 2241/2020.- 09-07-2020. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **NACIONALIDAD ESPAÑOLA POR RESIDENCIA. EXTRANJEROS. FALTA DE APORTACIÓN POR PARTE DEL INTERESADO DE ALGUNOS DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA PODER TRAMITAR EL EXPEDIENTE (CERTIFICADO DE NACIMIENTO Y ANTECEDENTES PENALES DEL PAÍS DE ORIGEN DEBIDAMENTE LEGALIZADOS. CONCURRENCIA DE INFORMES FAVORABLES A LA EXISTENCIA DE UNA BUENA CONDUCTA CÍVICA Y DE INTEGRACIÓN EN LA SOCIEDAD ESPAÑOLA:** "...Una ponderación de todas las circunstancias expresadas debería haber conducido a la anterior conclusión y no considerar las exigencias reglamentarias de documentación como elemento insalvable..."

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

- S.T.S 2253/2020.- 08-07-2020. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **TRIBUTOS. LIQUIDACIÓN CON IMPOSICIÓN DE SANCIÓN. SU IMPUGNACIÓN. POSTERIOR ANULACIÓN DE LA SANCIÓN CON EMISIÓN DE UNA NUEVA LIQUIDACIÓN POR LA SANCIÓN.** "En aquellos casos en los que se haya impugnado la liquidación y el acuerdo sancionador de un concreto tributo, con posterior anulación y emisión de nueva liquidación de la sanción, debe concederse al contribuyente el plazo mencionado en el artículo 62.1 LGT al objeto de obtener la reducción por pago de la sanción prevista en el artículo 188.3 LGT.

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

- S.T.S 2250/2020.- 08-07-2020. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **IMPUESTOS. SOCIEDADES. SOCIEDAD MERCANTIL DEDICADA A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DE ALQUILER DE INMUEBLES. APLICACIÓN DE INCENTIVOS FISCALES PARA EMPRESAS DE REDUCIDA DIMENSIÓN. BENEFICIOS FISCALES.** Determinación de si quedan condicionados, o no, a la realización de una verdadera actividad económica por el sujeto pasivo, que habrá de reunir los requisitos previstos en el artículo 27 de la Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas, cuando se trate de la actividad económica de alquiler de inmuebles, o, por el contrario, sólo se requiere que el importe neto de la cifra de negocios habida en el período impositivo inmediato anterior sea inferior a la establecida por el artículo 108 del texto refundido de la Ley del impuesto sobre sociedades" A la luz de la reforma operada en el texto refundido de la Ley del impuesto sobre sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, con la aprobación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas y de modificación parcial de las leyes de los impuestos sobre sociedades, sobre la renta de no residentes y sobre el patrimonio, la aplicación de los incentivos fiscales para empresas de reducida dimensión del Capítulo XII del Título VII de dicho texto refundido, ya no se puede condicionar a la realización de una verdadera actividad económica por el sujeto pasivo, entendiendo por tal la que reúna los requisitos previstos en el artículo 27 de la citada Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas, cuando se trate de la actividad económica de alquiler de inmuebles, de forma que a partir de entonces sólo se requiere que el importe neto de la cifra de negocios habida en el período impositivo inmediato anterior sea inferior a la establecida por el artículo 108 del mencionado texto refundido de la Ley del impuesto sobre sociedades".

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

4. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea

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

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Primera) de 16 de julio de 2020. Asunto C-80/19 Cooperación judicial en materia civil — Reglamento (UE) n.º 650/2012

Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia civil — Reglamento (UE) n.º 650/2012 — Ámbito de aplicación — Concepto de “sucesión con repercusión transfronteriza” — Concepto de “residencia habitual del causante” — Artículo 3, apartado 2 — Concepto de “tribunal” — Sujeción de los notarios a las normas de competencia jurisdiccional — Artículo 3, apartado 1, letras g) e i) — Conceptos de “resolución” y de “documento público” — Artículos 5, 7 y 22 — Acuerdo relativo a la elección del foro y de la ley aplicable a la sucesión — Artículo 83, apartados 2 y 4 — Disposiciones transitorias.

Fallo del Tribunal:

"1) El Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones *mortis causa* y a la creación de un certificado sucesorio europeo, debe interpretarse en el sentido de que está comprendida en el concepto de «sucesión con repercusión transfronteriza» una situación en la que el causante, nacional de un Estado miembro, residía en otro Estado miembro cuando se produjo el fallecimiento pero no había cortado sus vínculos con el Estado miembro de su nacionalidad, en el cual se encuentran los bienes que integran el caudal relicto, mientras que los llamados a la sucesión tienen su residencia en ambos Estados miembros. La autoridad que sustancia la sucesión debe fijar en uno solo de dichos Estados miembros la última residencia habitual del causante, en el sentido de dicho Reglamento.

2) El artículo 3, apartado 2, del Reglamento n.º 650/2012 debe interpretarse en el sentido de que, sin perjuicio de que el órgano jurisdiccional remitente compruebe este extremo, los notarios lituanos no ejercen funciones jurisdiccionales cuando expiden un certificado de derechos sucesorios nacional. No obstante, corresponde al órgano jurisdiccional remitente determinar si esos notarios actúan por delegación o bajo el control de un órgano judicial y, en consecuencia, se los puede calificar de «tribunales», en el sentido de esa disposición.

3) El artículo 3, apartado 1, letra g), del Reglamento n.º 650/2012 debe interpretarse en el sentido de que, en el supuesto de que el órgano jurisdiccional remitente considere que los notarios lituanos pueden ser calificados de «tribunales», en el sentido de este Reglamento, el certificado de derechos sucesorios que expiden puede tener la consideración de «resolución», en el sentido de esta disposición, de manera que, a los efectos de su expedición, esos notarios pueden aplicar las normas de competencia recogidas en el capítulo II de dicho Reglamento.

4) Los artículos 4 y 59 del Reglamento n.º 650/2012 deben interpretarse en el sentido de que un notario de un Estado miembro que no tenga la consideración de «tribunal», en el sentido de este Reglamento, puede expedir los certificados nacionales de derechos sucesorios sin atenerse a las normas generales de competencia establecidas en dicho Reglamento. Si el órgano jurisdiccional remitente considera que dichos certificados cumplen los requisitos establecidos en el artículo 3, apartado 1, letra i), de este Reglamento y, en consecuencia, se pueden considerar «documentos públicos», en el sentido de esa misma disposición, estos surten, en los demás Estados miembros, los efectos que los artículos 59, apartado 1, y 60, apartado 1, del Reglamento n.º 650/2012 atribuyen a los documentos públicos.

5) Los artículos 4, 5, 7, 22 y 83, apartados 2 y 4, del Reglamento n.º 650/2012 deben interpretarse en el sentido de que la voluntad del *de cuius* y el acuerdo entre los llamados a sucederlo pueden llevar a la determinación de un tribunal competente en materia de sucesiones y a la aplicación de una ley sucesoria de un Estado miembro distintas de las que resultarían de la aplicación de los criterios dimanantes de dicho Reglamento."

Texto de la sentencia

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión europea. Asunto c-452/18. Las cláusulas suelo renegociadas pueden ser abusivas si el consumidor no está informado

El TJUE ha publicado sentencia en el asunto C-452/18 que tiene como partes a XZ contra IBERCAJA BANCO, SA. El litigio tiene como origen la subrogación en 2011 de una consumidora como prestataria de un contrato de préstamo hipotecario concedido por la demandada, en el cual se había insertado una cláusula limitativa del tipo de interés variable, estableciendo un mínimo y un máximo (cláusula suelo-techo). En 2014, la entidad bancaria y la consumidora firman una novación del préstamo, por medio de la cual se reduce el tipo mínimo aplicable (de 3,25% anual a 2,35% anual) y las partes renunciaban al ejercicio de acciones legales que impugnasen las cláusulas del préstamo hipotecario. Posteriormente, la prestataria interpone una acción de declaración de nulidad de la cláusula suelo contenida en el contrato de 2011 y novada en 2014, por considerarla abusiva.

El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 3 de Teruel, que conoce del asunto, ha planteado 5 cuestiones prejudiciales, en las que plantea si el art. 3.1 y 2, art. 4.2, art. 5 y art 6 de la Directiva 93/13 se oponen a la novación de la “cláusula suelo” en los términos expuestos, con expresa renuncia de acciones, teniendo en cuenta que el contrato primigenio es un contrato entre un profesional y un consumidor no negociado individualmente, cuyo carácter abusivo podía ser declarado judicialmente y la escasa información ofrecida al consumidor para la celebración de la novación.

El TJUE, en sus sentencia, diferencia las condiciones de la validez de la renuncia de acciones y ha declarado que la Directiva no se opone a que un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, cuyo carácter abusivo puede ser declarado judicialmente, sea novado incluyendo una renuncia a los efectos de la eventual declaración de abuso de una cláusula, cuando exista un consentimiento libre e informado del consumidor, siendo consciente del carácter no vinculante de la cláusula y las consecuencias que tal renuncia conlleva, por lo que si se diesen tales circunstancias, la renuncia de la consumidora podría ser válida con respecto de la primera cláusula “suelo” que se le aplicó. El hecho de que la cláusula se encontrase inserta en un contrato en el que se había subrogado la prestataria y, por tanto, no negociado con ella, no obsta que pueda considerarse abusiva, pues el test de incorporación y

transparencia de los contratos con consumidores debe superarse tanto en la constitución de una relación jurídica como en la subrogación de derechos. La exigencia de transparencia supone que, en el caso concreto, Ibercaja Banco, SA debía haber puesto a la consumidora en condiciones de comprender las consecuencias económicas que derivarían de la aplicación de la “cláusula suelo”, informándole al menos de la evolución hasta el momento del índice de referencia pactado. Por tanto, si la consumidora no disponía de la información suficiente para que la renuncia sea válida, la cláusula “suelo” puede ser impugnada judicialmente. Finalmente, en lo que tiene que ver con la renuncia de acciones sobre una cláusula que aún no ha desplegado sus efectos, como la cláusula “suelo” introducida en la novación, el TJUE ha declarado que “un consumidor no puede comprometerse válidamente a renunciar para el futuro a la tutela judicial y a los derechos que le confiere la Directiva 93/13”, pues no pueden comprenderse las consecuencias de renunciar a controversias que aún no han surgido, además de que renunciar de manera anticipada a los derechos que se conceden a los consumidores es contrario a su carácter imperativo, poniendo en peligro la eficacia del sistema.

Texto de la sentencia

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Asunto C-36/20 PPU (Ministerio Fiscal) de 25 de junio de 2020

Procedimiento prejudicial — Procedimiento prejudicial de urgencia — Política de asilo e inmigración — Procedimientos comunes para la concesión o la retirada de la protección internacional — Directiva 2013/32/UE — Artículo 6 — Acceso al procedimiento — Formulación de una solicitud de protección internacional ante una autoridad competente para el registro de estas solicitudes con arreglo al Derecho nacional — Formulación de una solicitud ante otras autoridades que, pese a ser probable que reciban tales solicitudes, no sean competentes para registrarlas conforme a su Derecho nacional — Concepto de “otras autoridades” — Artículo 26 — Internamiento — Normas para la acogida de los solicitantes de protección internacional — Directiva 2013/33/UE — Artículo 8 — Internamiento del solicitante — Motivos de internamiento — Resolución mediante la que se ha decretado el internamiento de un solicitante por no haber plazas disponibles en los centros de acogida humanitaria.

En el asunto C-36/20 PPU, que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Juzgado de Instrucción n.º 3 de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas), mediante auto de 20 de enero de 2020, recibido en el Tribunal de Justicia el 25 de enero de 2020, en el procedimiento relativo a VL, con intervención del Ministerio Fiscal

Texto de la sentencia

Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 9 de julio de 2020, en el asunto C-264/19 (Constantin Film Verleih)

Procedimiento prejudicial — Derechos de autor y derechos afines a los derechos de autor — Plataforma de vídeos en Internet — Puesta en línea de una película sin la autorización del titular — Procedimientos relativos a una infracción de un derecho de propiedad intelectual — Directiva 2004/48/CE — Artículo 8 — Derecho de información del demandante — Artículo 8, apartado 2, letra a) — Concepto de “direcciones” — Dirección de correo electrónico, dirección IP y número de teléfono — Exclusión.

Fallo del Tribunal: "El artículo 8, apartado 2, letra a), de la *Directiva 2004/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo*, de 29 de abril de 2004, relativa al respeto de los derechos de propiedad intelectual, debe interpretarse en el sentido de que el concepto de «direcciones» que figura en esta disposición no comprende, en relación con un usuario que ha puesto en línea archivos infringiendo un derecho de propiedad intelectual, su dirección de correo electrónico, su número de teléfono ni la dirección IP utilizada para subir estos archivos o la dirección IP utilizada en el último acceso a su cuenta de usuario."

Texto de la sentencia

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

1.- JUSTICIA:

Cuadro de indicadores de Justicia en la UE 2020

Modernización de la cooperación judicial transfronteriza: acuerdo provisional sobre la obtención de pruebas y la regulación del servicio de documentos

2.- MERCADO INTERIOR:

Cuadro de indicadores del mercado único 2020: los Estados miembros deben esforzarse más para garantizar el buen funcionamiento del mercado único de la UE

3.- BLANQUEO DE CAPITAL:

El Parlamento europeo propone nuevas medidas contra el lavado de dinero

4.- CONSUMIDORES:

Otro paso más para que los consumidores europeos puedan recurrir a las acciones colectivas



Participación julio 2020.pdf

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

Estudios del Colegio de Registradores

- RCDI mayo-junio 2020

 [RCDI mayo-junio 2020 \(Sumario\).pdf](#)



Roj: **SAP B 2572/2020** - ECLI: **ES:APB:2020:2572**

Id Cendoj: **08019370152020100456**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **15**

Fecha: **30/04/2020**

Nº de Recurso: **18/2020**

Nº de Resolución: **669/2020**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARTA CERVERA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección nº 15 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Calle Roger de Flor, 62-68 - Barcelona - C.P.: 08071

TEL.: 938294451

FAX: 938294458

N.I.G.: 0801947120188007177

Recurso de apelación 18/2020 1ª

Materia: Juicio Ordinario

Órgano de origen: Juzgado de lo Mercantil nº 08 de Barcelona

Procedimiento de origen: Procedimiento ordinario (Impugnación acuerdos sociales art. 249.1.3) 567/2018-F

Parte recurrente/Solicitante: DOFINETS OLLER, S.L.

Procurador/a: Juana Mª Menen Aventin

Abogado/a: Maria Mercedes Galiana Richart

Parte recurrida: Nuria

Procurador/a: Daniel Gonzalez Gonzalez

Abogado/a: Susana Capdevila Abelleira

Cuestiones: Impugnación de acuerdos sociales. Impugnabilidad del acuerdo negativo. Acuerdo contrario al interés social. Abuso de derecho en el ejercicio de la acción.

SENTENCIA núm. 669/2020

Composición del tribunal:

JUAN F GARNICA MARTIN

JOSÉ Mª RIBELLES ABELLANO

MARTA CERVERA MARTINEZ

Barcelona, a treinta de abril de dos mil veinte.

Parte apelante: Dofinets Oller, S.L

Parte apelada: Nuria

Objeto del proceso: impugnación de acuerdos sociales.

Resolución recurrida: sentencia.



- Fecha: 25 de septiembre de 2019
- Parte demandante: Nuria .
- Parte demandada: Dofinets Oller, S.L.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La parte dispositiva de la sentencia apelada es del tenor literal siguiente: FALLO:

" **ESTIMO** las pretensiones materiales deducidas en la demanda interpuesta por D^a. Nuria y en consecuencia:

1.- Declaro la nulidad de pleno Derecho del acuerdo adoptado en la Junta General Ordinaria de la sociedad de capital demandada "DOFINETS OLLER, S.L." celebrada en fecha de nueve de enero de dos mil dieciocho, por el que se denegó aceptar el punto 4º del orden del día de la citada Junta, relativo a la "(r)clamación por parte de DOFINETS OLLER, S.L. de los créditos pendientes de la sociedad frente a los socios y frente a terceros". El acuerdo declarado nulo se tiene por jurídicamente inexistente y por no adoptado a todos los efectos legales.

2.- Condeno a la sociedad de capital "DOFINETS OLLER, S.L." a que reemplace el acuerdo declarado nulo de pleno Derecho por otro acuerdo por el que se proceda a reclamar, a través de todas las vías admitidas en nuestro ordenamiento jurídico, frente a los socios y frente a terceros, todos los posibles derechos económicos y créditos de que sea titular y en el plazo más breve posible.

3.- Condeno a la sociedad de capital demandada "DOFINETS OLLER, S.L." a estar y pasar por las anteriores declaraciones y condenas; y a que pague las costas procesales de primera instancia".

SEGUNDO. Contra la anterior sentencia interpuso recurso de apelación la parte demandada. Admitido en ambos efectos se dio traslado a la contraparte, que presentó escrito impugnándolo y solicitando la confirmación de la sentencia recurrida, tras lo cual se elevaron las actuaciones a esta Sección de la Audiencia Provincial, que señaló votación y fallo para el día 12 de marzo pasado.

Ponente: magistrada Marta Cervera Martínez.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO. Términos en los que aparece determinado el conflicto en esta instancia.

1. Nuria , en su calidad de socia en un 23,33% de la entidad Dofinets Oller, S.L., interpuso demanda contra la citada empresa impugnando uno de los acuerdos sociales adoptados en la Junta General Ordinaria de la compañía demandada celebrada el día 9 de enero de 2018 (relativo al punto 4º de su orden del día) respecto del que se interesaba la nulidad puesto que, según la actora, lesiona el interés social y el suyo propio en beneficio de los tres socios restantes.

2. Dofinets Oller, S.L. se opuso a la demanda negando que el acuerdo impugnado fuera nulo por ir en contra del interés social puesto que no es cierto que la sociedad se opusiera a la reclamación de las cantidades adeudadas por los socios o terceros, sino que lo que mostró es la disconformidad con los importes señalados por la actora en el acuerdo y derivados de un informe pericial que la demandante había presentado en un procedimiento penal existente entre las partes. Por ello, la entidad demandada mantiene que lo que se votó por la mayoría fue que se estaba a favor de la reclamación de las cantidades adeudadas a la sociedad pero se proponía esperar a que la nueva administradora pudiera conocer la realidad de la empresa y los importes exactos, no los aportados por la actora, administradora durante toda la vida de la sociedad hasta la fecha de la junta, puesto que se consideraban excesivos y carentes de acreditación.

3. La resolución recurrida anula el acuerdo impugnado por entender que lesiona objetivamente el interés social de la compañía demandada, daña los legítimos intereses que como socia tiene la demandante en la compañía demandada y responde al exclusivo beneficio de los tres restantes socios.

4. El recurso de la demandada considera que la sentencia es contradictoria puesto que declara la nulidad del acuerdo impugnado pero no concreta qué importes deben ser reclamados al entender el juez *a quo* que no es el objeto del presente procedimiento. Reitera los argumentos esgrimidos en la instancia en cuanto a la validez del acuerdo adoptado por cuanto no lesiona el interés social ya que lo que votó la sociedad fue no reclamar los importes indicados por la actora, por no estar conforme con los mismos, pero sí en hacer las reclamaciones que correspondieran tras conocer la situación real de la empresa, tras el cese de la actora como administradora y el cambio de administración social.



Se añade que la actora ha actuado en contra de sus propios actos y con evidente mala fe en el ejercicio de la acción de impugnación de acuerdos sociales, puesto que es en la primera junta celebrada con los nuevos socios, cuando sabe que va a ser cesada y tras haber desempeñado el cargo de administradora durante toda la vida de la sociedad, incluye en el orden del día la reclamación de unos importes que se han generado desde la constitución de la sociedad, habiendo sido la actora la única administradora desde 2004 y hasta enero de 2018, sin que hubiera llevado a cabo acción alguna de reclamación de los mismos.

5. La parte actora ha contestado al recurso oponiéndose e interesando la confirmación de la sentencia de instancia.

SEGUNDO. Principales hechos que sirven de contexto.

6. Debemos dejar constancia de los hechos respecto de los que las partes no muestran discrepancia, que resultan de la documental aportada por las partes en la demanda y en la contestación y que nos permitirán contextualizar el conflicto:

1º) La sociedad demandada Dofinets Oller, S.L. fue constituida formalmente en fecha de 17 de diciembre de 2003 por los abuelos de la actora, quienes aportaron los inmuebles de su propiedad. Carlos Francisco y Marí Jose suscribieron unas participaciones, así como sus hijas Virginia y Marí Jose , y sus nietos Nuria y Jose Ramón . La sociedad cuenta con un capital social de 1.386.600 euros, dividido en 2311 participaciones sociales, de 600 euros de valor nominal cada una (doc. 1 de la demanda).

2º) Tras el fallecimiento de los abuelos Carlos Francisco y Marí Jose , el capital social está distribuido como sigue:

- Nuria es titular de un 23, 33%;
- Virginia , tía de la demandante, es titular de un 33, 33%;
- Marí Jose , progenitora de la demandante, es titular de un 33, 33%; y
- Jose Ramón , hermano de la demandante, es titular de un 10%.

3º) A tenor del artículo 2 de sus estatutos tiene por objeto social, en síntesis, la inversión inmobiliaria (compraventa y arrendamiento no financiero de inmuebles) y la construcción y promoción inmobiliarias.

3º) La demandante desempeñó el cargo de administradora única desde la constitución de la sociedad hasta el 3 de enero de 2018.

4º) En fecha de **9 de enero de 2018** tuvo lugar una Junta General Ordinaria de la compañía demandada, en la que tras exponer el punto 4º de su orden del día se adoptó el siguiente acuerdo (folio 211 reverso y 212):

"D).- En cuanto al punto 4 (Reclamación por parte de DOFINETS OLLER, S.L. de los créditos pendientes de la sociedad frente a los socios y frente a terceros), toma la palabra el Sr. Borja y dice; como resulta del informe elaborado, por el Sr. Cesareo en fecha 18 de julio de 2017, aportado a la Causa Penal que se sigue contra Doña Nuria y del que tienen conocimiento los demás socios, éstos deben a la sociedad la suma de 78.201 euros, el Sr. Jose Ramón , la cantidad de 92.160€, la Sra. Doña Virginia , y 139.171,00 €, y la Sra. Marí Jose ; a su vez la Peña Barcelonista de Collblanc arrendataria de la finca de la CALLE000 no paga renta cantidad alguna a DOFINETS OLLER, S.L. y debe desde hace aproximadamente más de dos años, siendo de notar que la Presidenta de dicha Peña es la Sra. Marí Jose . -----

En el presente acuerdo los socios Nuria propone que por parte de la sociedad se reclamen dichos créditos ejerciendo en su caso las acciones oportunas.

*Los socios Doña Marí Jose y Doña Virginia y Don Jose Ramón , **niegan los resultados del informe realizado exclusivamente con fines exculpatorios en el procedimiento penal y por tanto deniegan la solicitud de la administradora en la de reclamación de dichos créditos sin perjuicio de que una vez se haya podido conocer la realidad de la empresa con la nueva administración se acuerden reclamar los créditos que puedan tener pendientes terceros, socios o la actualidad administradora**.*

5º) Los socios Virginia , Marí Jose y Jose Ramón interpusieron querrela penal contra la actora por un delito de apropiación indebida, actos llevados a cabo durante la administración de la empresa, que se está tramitando ante el Juzgado de Instrucción nº 1 de L Hospitalet (DP 1882/2018) admitida a trámite en junio de 2017 (folio 239 y 240).

6º) A su vez la actora ha interpuesto demanda de reclamación de cantidad contra la sociedad por las sumas que se le adeudaban (55.570,49 euros) que se está tramitando ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de L Hospitalet (JO 506/2018), admitida a trámite el 1 de junio de 2018 (folio 405 y ss).



7º) Todos los socios, salvo Virginia, han ocupado inmuebles de la sociedad bien en precario o abonando rentas bajas y no actualizadas (tal y como resulta del informe pericial que obra en las actuaciones).

TERCERO. Sobre la impugnabilidad del acuerdo negativo.

7. Con carácter previo a analizar si el acuerdo es contrario al interés social (acción ejercitada en la demanda) debemos delimitar qué tipo de acuerdo se está impugnando y las posibilidades de éxito. Como hemos visto, el acuerdo consiste en denegar la reclamación de los importes debidos por socios y terceros a la sociedad y fijados por la actora, en su calidad de administradora cesante, en el punto 4º del orden del día, por lo que podemos considerar que estamos ante un acuerdo negativo.

8. Respecto de la impugnabilidad de los acuerdos negativos nos pronunciamos en Sentencia de 25 de julio de 2014 (JUR 2014,257166) diferenciando tres categorías distintas frente a los acuerdos positivos, así indicábamos que:

"6. Conviene distinguir entre el "acuerdo contrario", el "acuerdo inexistente" y el "acuerdo negativo". Se habla de acuerdo contrario cuando el acuerdo se adopta válidamente y, lo que es más importante, contiene una obligación de no hacer. Diversamente, se entiende por acuerdo inexistente el que no ha sido propuesto o el que, una vez propuesto, no ha sido adoptado. Aquí no llega a expresarse la voluntad social a través del órgano de representación. Finalmente, el acuerdo negativo o no-acuerdo es una modalidad de acuerdo inexistente que, propuesto a votación, no consigue las mayorías legal o estatutariamente establecidas.

7. El art. 204 LSC (RCL 2010, 1792 y 2400) literalmente establece que "son impugnables los acuerdos sociales" por lo que no se discute la impugnabilidad de los acuerdos contrarios, porque existe acuerdo, aun desfavorable para el proponente. En sentido contrario, no existe interés legítimo en impugnar un acuerdo inexistente por no haber sido propuesto y tampoco existe interés en impugnar un acuerdo no adoptado. En nuestro caso se trata, como ya hemos dicho, de un acuerdo no adoptado, de un acuerdo negativo y en la demanda tan solo se contiene una pretensión de impugnación del acuerdo negativo pero no de que se tenga por existente el acuerdo frustrado, esto es, es la mera impugnación de un acuerdo inexistente, suplicándose una tutela vacía de contenido, por lo que la demanda no puede estimarse.

8. Ahora bien, por excepción, los tribunales pueden constituir el acuerdo frente a la sociedad. Tal sucede en los acuerdos negativos cuando la falta de adopción del acuerdo (por oposición mayoritaria) se deba, decisivamente, al voto contrario de un socio que hubo de abstenerse por notorio conflicto de intereses, ya que habría votado quien no debía. En nuestro caso resulta claro que quien votó por la no revocación de la retribución fue el socio liquidador interesado en su percibo. De ahí que, no obstante tratarse de un acuerdo social negativo, en nuestro caso el hecho de haberse votado en contra por parte del único socio favorecido por la retribución combatida obligue al tribunal a entrar en la acción de impugnación ejercitada".

9. En el caso que nos ocupa, en la demanda se interesaba la petición de nulidad del acuerdo de autos adoptado en la Junta General Ordinaria de 9 de enero de 2018 (punto 4º) por ser contrario al interés social. No se interesaba que se tuviera por adoptado el acuerdo, es decir, no se acumula a la acción de nulidad una acción declarativa de adopción del acuerdo, por lo que la pretensión resulta vacía de contenido y la demanda no puede ser estimada.

10. Precisar que la sentencia ha incurrido en el vicio de incongruencia (art. 218 LEC) puesto que el juez a quo acuerda una cosa distinta a lo pedido. Mientras en la demanda se interesa simplemente la nulidad del acuerdo impugnado, en la sentencia, además de declararse la pretendida nulidad, se condena a la sociedad a adoptar un nuevo acuerdo por el que se proceda a reclamar las cantidades fijadas en el acuerdo nulo, sin que se hubiera ejercitado la correspondiente acción declarativa en la demanda de que se tuviera por adoptado el acuerdo.

Por ello, entendemos que la sentencia debe ser revocada y desestimada la demanda.

CUARTO. Sobre nulidad del acuerdo por ser contrario al interés social.

11. Sin perjuicio de lo expuesto y en aras a la exhaustividad daremos respuesta a las cuestiones planteadas en el recurso. La cuestión sustancial que constituye el objeto del proceso, y por tanto, también el del recurso, que se limita a traer a la segunda instancia la mayor parte de las cuestiones planteadas en la primera, consiste en determinar si el acuerdo impugnado, el contenido en el ordinal 4º del orden del día, es nulo por lesionar el interés social en beneficio de uno o varios socios o de terceros, en los términos expuesto en el art. 204.1 de la LSC .

12. Sostiene la recurrente que el acuerdo se ha realizado con infracción del interés social porque los tres socios que han conformado la mayoría se han negado a reclamar las deudas que socios y terceros tienen frente a la sociedad, lo que supone un claro perjuicio para la propia sociedad en beneficio de los socios mayoritarios y, por tanto, en perjuicio de la actora.



Valoración del tribunal

13. Los hechos que hemos expuesto en el fundamento anterior evidencian que durante largo tiempo la actora ha administrado la sociedad (desde su constitución en 2003 al 2018), sociedad patrimonial y familiar en la que la mayoría de los socios han ocupado inmuebles de la sociedad en precario o abonando unas rentas por debajo de mercado, las cuales ni siquiera se han ido actualizando. Es a partir de 2017 cuando se inicia un claro conflicto familiar y social derivado de una conducta de la actora que el resto de socios consideran reprochable y es lo que da lugar a la querrela por apropiación indebida. La querrela se admite a trámite en junio de 2017, en enero de 2018 cesa la actora como administradora y en la siguiente junta del mismo mes propone dentro del orden del día reclamar los importes que los socios adeudan a la sociedad, partiendo de un informe que la propia actora había presentado en el procedimiento penal en su defensa. En el citado informe se reclaman, fundamentalmente, las rentas que no se han pagado o la actualización de las que no se habían actualizado a cada uno de los socios, entre otras partidas.

14. Vemos que el trasfondo de la impugnación es la existencia de un claro conflicto societario y familiar, lo que nos lleva a analizar la causa de impugnación con la mayor objetividad posible. Como hemos dicho en otras ocasiones, Sentencia de 22 de enero de 2020 (rollo 2310.2019) *"el hecho de que exista esa situación de conflicto entre los socios no significa que cualquier iniciativa de la sociedad, encarnada en la voluntad de la mayoría, que pueda perjudicar los intereses del socio minoritario (o al menos así lo pueda considerar el mismo) se convierta en un acuerdo contrario al interés social"*. En este sentido la LSC define la situación de abuso de mayoría que pueden justificar que nos encontremos ante una situación de infracción del interés social " La lesión del interés social se produce también cuando el acuerdo, aun no causando daño al patrimonio social, se impone de manera abusiva por la mayoría. Se entiende que el acuerdo se impone de forma abusiva cuando, sin responder a una necesidad razonable de la sociedad, se adopta por la mayoría en interés propio y en detrimento injustificado de los demás socios" (art. 204.1.2.º LSC).

15. En el caso que nos ocupa, en contra del criterio mantenido por el juez de instancia, consideramos que no concurren los requisitos que justificarían la existencia de infracción del interés social. En primer lugar debemos analizar el acuerdo adoptado en su totalidad, y no reducirlo al título como ha hecho la resolución recurrida. El acuerdo no niega la reclamación de deudas de socios o terceros a favor de la sociedad, sino que lo que la mayoría aprueba es no reclamar los importes indicados por la actora, puesto que se discrepa de los mismos, pero lo que sí se aprueba es hacer las oportunas reclamaciones cuando se conozca la situación real de la empresa por la nueva administradora social, puesto que, recordemos, en esa junta se cesaba a la actora que había desempeñado su cargo durante 15 años. Por ello, del acuerdo aprobado no resulta un perjuicio para la sociedad ni se impone de manera abusiva, puesto que responde a la necesidad razonable de que antes de proceder a aprobar y reclamar ciertas deudas -fijadas unilateralmente por una de las partes- la sociedad se cerciore de cuál es la situación financiera y el importe real de las deudas.

16. Lo que nos lleva a concluir que no estamos ante un acuerdo nulo, puesto que en los términos en los que se adoptó fue totalmente respetuoso con el interés de la sociedad, no negándose en ningún momento a reclamar las deudas que procedan una vez éstas estén bien delimitadas por el órgano social.

17. Pero, además, debemos recordar la existencia del límite de la buena fe y del abuso de derecho para el éxito en la acción de impugnación de acuerdos sociales. El Tribunal Supremo recordaba en la Sentencia de 25 febrero 2016 (RJ 2016, 635) que

" la impugnación formulada por el demandante es efectivamente contraria a la buena fe (art. 7.1 del Código Civil) y, como tal, no puede ser estimada. Infringe las exigencias derivadas de la buena fe la conducta del socio que ha prestado su consentimiento en unos negocios jurídicos, de los que resultó una determinada distribución de las acciones y participaciones sociales, en los que obtuvo ventajas (la adquisición de la nuda propiedad de determinadas acciones y participaciones sociales) y en los que se acordó un determinado régimen para los derechos de voto asociados a esas acciones y participaciones (atribución al usufructuario de las acciones y participaciones sociales transmitidas), cuando impugna los acuerdos sociales aprobados en la junta en que se hizo uso de esos derechos de voto conforme a lo convenido".

18. Sobre el abuso de derecho la Sentencia del TS de 14 de febrero de 2018 (Tol 6.516.575) donde cita la jurisprudencia sobre la materia (sentencias 422/2011, de 7 de junio, 567/2012, de 26 de septiembre, 159/2014, de 3 de abril, y 58/2017, de 30 de enero, y las en ellas citadas), indica que la apreciación del abuso de derecho exige: i) el uso formal o externamente correcto de un derecho; ii) que cause daño a un interés no protegido por una específica prerrogativa jurídica; y c) la inmoralidad o antisocialidad de esa conducta, manifestada en forma subjetiva (ejercicio del derecho con intención de dañar, o sin verdadero interés en ejercitarlo, esto es, en ausencia de interés legítimo), o en forma objetiva (ejercicio anormal del derecho, de modo contrario a los fines económico-sociales del mismo). Añade que *" la apreciación del abuso de derecho no exige que concorra otra*



infracción legal, y en concreto, que se haya infringido un determinado precepto del TRLSC, por cuanto que, como se ha dicho, se trata de una actuación aparente o formalmente amparada en la ley, pero que por las excepcionales circunstancias que en ella concurren, constituye una exralimitación que la ley no ampara y que dará lugar, de acuerdo con lo solicitado por el perjudicado, a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso, por aplicación del art. 7.2 del Código Civil".

19. Por ello, teniendo en cuenta los hechos que envuelven la presente impugnación, podemos concluir que la actora ha actuado con evidente mala fe y abuso de derecho, además de haber ido en contra de sus propios actos. Así habiendo sido administradora durante 15 años no ha reclamado las deudas -que supuestamente existen- a ninguno de los socios, no ha reclamado rentas ni ha actualizado las que se pagaban, y no será hasta la primera junta de la sociedad tras su cese cuando propone llevar a cabo esta reclamación sobre la base de unos cálculos obtenidos de un informe de parte incorporado a un procedimiento penal que le enfrentaba a los socios mayoritarios. La situación descrita nos lleva a concluir que no solo el acuerdo no es contrario al interés social sino que además en ningún caso podría estimarse la acción de impugnación por ir en contra de los actos propios y del principio general de buena fe.

20. Por todo lo expuesto, procede estimar el recurso de apelación y revocar la sentencia en el sentido de desestimar la demanda con expresa imposición de costas a la actora.

QUINTO. Costas.

21. Conforme a lo que se establece en el art. 398 LEC, no procede hacer imposición de las costas, al haberse estimado el recurso, razón por la que es procedente ordenar la devolución del depósito constituido al recurrir.

FALLAMOS

Estimamos el recurso de apelación interpuesto por Dofinets Oller S.L. contra la Sentencia del Juzgado Mercantil núm. 8 de Barcelona de fecha 25 de septiembre de 2019, dictada en las actuaciones de las que procede este rollo, que revocamos y en lugar acordamos desestimar la demanda interpuesta por Nuria contra la entidad Dofinets Oller S.L. con imposición de las costas de la primera instancia a la parte actora.

No se imponen las costas del recurso y se acuerda la devolución del depósito.

Contra la presente resolución podrán las partes interponer, recursos de casación y/o extraordinario por infracción procesal ante este mismo órgano **dentro de los plazos computados de conformidad con lo previsto en el artículo 2 del RDL 16/2020, de 28 de abril**.

Remítanse los autos originales al juzgado de procedencia con testimonio de esta sentencia, una vez firme, a los efectos pertinentes.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Moratoria sectorial por coronavirus
Carlos Ballugera Gómez
[@BallugeraCarlos](#)

Durante la crisis inmobiliaria de 2006-2009 [pedimos](#) insistentemente que se concedieran a los deudores personas consumidoras en dificultades, moratorias hipotecarias durante un plazo suficiente para dejar que se recuperasen los que estaban en dificultades. Entonces creía en la capacidad de las familias españolas para recuperarse, con algo de ayuda, de las dificultades transitorias que padecía la economía por las hipotecas subprime y el estallido de la burbuja inmobiliaria.

Por mi trabajo estaba convencido que las familias, como un bloque, estaban sosteniendo su economía y sus hipotecas con todos sus recursos y que el mercado inmobiliario no caería. Pero la realidad era otra.

Los bancos y cajas encontraron en la hipoteca una fuente increíble de rentabilidad y vinculación de la clientela, y se lanzaron a la concesión masiva de ellas. Las hipotecas para compra de vivienda fueron titulizadas en masa, buscando más dinero para dar más hipotecas. La bajada de tipos de interés producida por el euro era el motor de ese mercado.

El eminente ministro de economía Pedro Solbes buscando en el extranjero los problemas que no tenía en su país, pretendió venderlas en los supermercados con la ley 41/2007.

Pero la [ley 41/2007](#) llegó tarde, cuando la burbuja ya había explotado. El ahorro internacional de España, en poder de la banca y las cajas, estaba titulizado a lo loco. Se omitieron las evaluaciones de solvencia, se concedieron créditos para muebles, todo venía bien. Al día siguiente de celebrar el éxito la burbuja había estallado, dando paso a la deflación de precios y a la desaparición de las operaciones de venta del mercado.

En ese marco pedíamos moratoria para que las personas consumidoras pudieran salir adelante. Zapatero dio [una](#), pero de los 6.000 millones presupuestados se usaron menos de 150, luego no supimos nada más y no hubo otra. Luego vinieron los recortes y la voluntad de Luis de Guindos de arreglar el problema a costa de los salarios¹.

Ahora volvemos, por fin, a las moratorias, pero la situación es muy distinta. De hecho hemos sabido que las legislativas y convencionales habilitadas por el Gobierno hace poco, han frenado, hasta ahora, drásticamente la morosidad del sector crediticio.

La [morosidad](#) ha bajado del 4,75% al 4,71% en abril y las moratorias han reducido en un 5% adicional la tasa. Un éxito rotundo que deseamos continúe, y que

¹ Vid. mi “XII. La protección del consumidor: la moratoria de los trabajadores en paro y el art. 693.3 LEC” en “Jornadas sobre *la hipoteca ante la crisis económica*”, SER, Madrid, 2009, pgs. 351 a 418.

exige de entrada la prórroga de las moratorias legislativas otros seis meses. Aprovecho este espacio para exigir y reivindicar esa prórroga.

Con la vista puesta en esa esencial demanda y ahora con bastante escepticismo estudiaré, después de haber analizado los reales Decretos-ley [8/2020](#) y [11/2020](#), la regulación de las moratorias convencionales del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptan medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y Seguridad Social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19.

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS

Antes de empezar mi pequeño y rápido estudio, quiero decir que esta regulación me parece un acuerdo poco útil del Gobierno con las grandes asociaciones bancarias. Le pediría al Gobierno que explique a las personas consumidoras, a los deudores, las bases del acuerdo que fundamenta una regulación tan favorable a la gran banca de estas novaciones.

Las personas consumidoras no queremos privilegios, pero queremos jugar y queremos reglas claras y buenas para todos, nosotros también queremos marcar goles, pero los bancos con la ayuda del Gobierno de España y con la ayuda de la ABE con el Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo nos están metiendo goles no limpios. Voy a dar algún ejemplo.

El Real Decreto-ley 19/2020 legaliza los seguros de protección de pagos y de amortización, contra la prohibición del art. 12.1 de la Directiva 2014/17/UE de 4 febrero 2014, vergonzosamente burlada por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Esta legalización se hace sin tener en cuenta, además, que los contratos de seguro en garantía de la deuda cuando concurren con la hipoteca o con otras garantías, como fianzas personales, avales, etc. son un caso de sobregarantía contraria al [art. 81.1 TRLGDCU](#).

Otro gol y gordo, es que la novación tiene que respetar el interés del préstamo, que no se puede rebajar en beneficio de la persona consumidora. No creemos en el soviétismo a favor de los bancos, no creemos que el Gobierno deba actuar como el Consejo de Administración de la gran banca y ponerles salvaguardas para que no les rebajen los intereses remuneratorios del dinero que el BCE les presta gratis. ¿Ayudas de Estado? La banca está subvencionada en vena por el BCE².

Otro gol es la retroactividad, a las ventajas a favor de los bancos que son perjuicios patrimoniales efectivos para las personas consumidoras se les da carácter retroactivo, lo que va contra la seguridad jurídica y la prohibición de la retroactividad del [art. 9.3 CE](#) y por ende contra el art. 51 CE.

Eso es todo lo que consigue, sin decirlo, la AEB. A eso hay que añadirle la exención de provisiones por las moratorias que es el fin manifestado de las medidas,

² Al intervencionismo del mercado por el Gobierno a favor de los bancos lo llamo soviétismo, en cuanto dirigismo sometido a un interés de clase, el de la oligarquía financiera subvencionada por el BCE. Esto nos viene a la memoria por su parecido a la degradación de este fenómeno en la URSS desde el servicio a la alianza obrero-campesina hasta la subordinación de la URSS a una nomenclatura burocrática enquistada en el Comité Central del PCUS, que ha acabado heredando la Rusia actual.

aunque su tratamiento en el [Real Decreto-ley 19/2020](#), de 26 de mayo sea, paradójicamente, dar la espalda a esa consecuencia jurídica de la sujeción de la moratoria convencional al acuerdo marco sectorial. No he identificado ningún precepto del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo que tenga como supuesto de hecho una moratoria ajustada a un acuerdo marco sectorial a la que se le asigne como consecuencia jurídica la exención de provisiones.

UN CALENDARIO PARA LAS MORATORIAS CONVENCIONALES

Pero las autoridades no han actuado de manera transparente en este asunto, Baste para verlo el calendario de la implantación de las moratorias convencionales. Siempre en 2020. El 2 de abril la EBA, publica su [Guía de acción](#). El 16 del mismo mes la AEB publica su Acuerdo marco sectorial. Se trataba de una *publicación* tan secreta que incluye documentos confidenciales que obran en mi poder y que contienen el argumentario para desvirtuar el carácter evidentemente anticompetitivo de esos acuerdos gremiales. El mismo día se publica el Acuerdo marco sectorial de la CECA y el 27 del mismo mes el de ASNEF.

El 19 de mayo España se adapta a la Guía EBA mediante [acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Banco de España](#), cuyo contenido ignoramos. El 23 de mayo se publica el Acuerdo marco sectorial de UNACC y sólo después, sólo el 28 de mayo entra en vigor Real Decreto-ley 19/2020, [de 26 de mayo, por el que se adoptan](#) medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y Seguridad Social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19.

Tanto sigilo, tanto apresuramiento y tanta política de salón y videoconferencia tiene riesgos y provoca algunas sorpresas. Así me pregunto cómo puede ser que si entre el día 18 de marzo de 2020 en que entró en vigor el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo y el 31 de mayo se han concedido 208.698 moratorias hipotecarias, entre el 28 de mayo 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo y el 31 de mayo, en dos días hábiles, se hayan concedido 260.472 moratorias convencionales.

¿Eficiencia, previsión, audacia? Modestamente creo que intriga, información privilegiada y aplicación retroactiva de normas no favorables en perjuicio de las personas consumidoras. Los bancos han sucumbido plenamente a su ambición y han conseguido del Gobierno la aplicación retroactiva de normas perjudiciales para los intereses económicos de las personas consumidoras.

INJUSTA FALTA DE PARTICIPACIÓN DEL CONSEJO DE CONSUMIDORES Y USUARIOS EN LA ELABORACIÓN R. D.-L. SOBRE MORATORIAS CONVENCIONALES

De este conjunto de indicios y de las fechas de los acuerdos europeos y españoles resulta que mientras las personas consumidoras [pedíamos](#) una prórroga de las moratorias legales gratuitas, los bancos se oponían eficazmente, en silencio, a esa prórroga para conseguir del Gobierno, sustituirla por una moratoria convencional que a diferencia de las legales, devengase intereses durante la suspensión de plazos de pago de cuotas, a pesar que el deudor no saca ninguna ganancia del capital prestado porque el Gobierno ha ordenado el cese de su actividad gananciosa. La

AEB ha tenido un éxito. Se ha marginado a las personas consumidoras y ha salido triunfante.

Este estudio me ha llevado a la conclusión que esto sucede porque la oligarquía financiera española mantiene una acción secreta para quebrar, borrar, eliminar y dejar sin efecto las moratorias legislativas, tanto hipotecarias como no hipotecarias. Lo denuncio y llamo la atención de nuestro Gobierno sobre ese punto.

Las personas consumidoras no queremos las sobregarantías, los seguros vinculados, no queremos la retroactividad no favorable, no queremos que se prohíba a nuestros acreedores que rebajen el interés. Es necesaria la prórroga de las moratorias legales sin intereses: las personas consumidoras queremos ser las reinas del mercado.

Aunque resulta obligado reconocer, por paradójico que parezca, que las moratorias son un enorme y grandioso éxito del escudo social del Gobierno socialdemócrata, una magnífica obra de la socialdemocracia contemporánea, hay que añadir que las personas consumidoras nos merecemos y queremos más, tienen que continuar las rebajas de intereses para las personas consumidoras en situación de vulnerabilidad. Por eso es urgente que el Consejo de Ministros habilite una prórroga mínima de tres meses de las moratorias legislativas que frustre el golpe de mano de la oligarquía financiera en el R. D.-l. que estudiamos. Pero ahora vayamos al análisis del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo.

REGULACIÓN: CLASES DE MORATORIAS

El Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo nos muestra tres clases de moratorias. Moratorias legales, hipotecarias y no hipotecarias llamadas también legislativas. Moratorias convencionales acogidas a un acuerdo marco sectorial llamadas moratorias sectoriales; y moratorias convencionales no acogidas a un acuerdo marco sectorial.

En su art. 6 el Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo señala que la concesión de moratorias convencionales estará sujeta al mismo, siempre que el banco correspondiente se adhiera al acuerdo marco sectorial y lo comunique al Banco de España.

El Banco de España [publicará](#) la adhesión en su web: el precepto determina las entidades o acreedores sujetos a la regulación y se señala qué información deben remitir obligatoriamente al Banco de España. Todas las obligaciones así establecidas son normas de disciplina bancaria.

Caracterizar como normas de disciplina bancaria a las obligaciones informativas de los bancos con el de España, a día de hoy no es una cosa muy seria. No es serio amenazar con sanciones a los bancos por incumplir sus reivindicaciones máximas reconocidas por el decreto que estudiamos. No van a incumplir, ¿por qué afectar autoridad y recordar el régimen disciplinario?

Amenazar con sanciones a los bancos por incumplir las reivindicaciones máximas del sector, parece más un expediente anticompetitivo y monopolístico que una regla seria. Pese a que nuestro siglo está bien entrado, nuestra conciencia política sigue en el Callejón del Gato, instalada en el esperpento.

Más preocupante es que ese modo de actuar sirva de columna de humo frente al verdadero problema: la determinación de las responsabilidades contractuales del

incumplimiento de las obligaciones informativas de las que hablamos. El legislador ha perdido la oportunidad de decirnos que se trata también de obligaciones civiles-patrimoniales y que el incumplimiento por el banco de las mismas le impide poner en mora al deudor respecto del contrato singular.

Por eso quiero aprovechar para pedir también un poco de decoro a la AEB, asociación que desoye los llamamientos reiterados y concretos del Consejo de Consumidores y Usuarios al diálogo serio y constructivo. Ignórennos, pero no nos humillen porque menosprecian a las personas adherentes y consumidoras y a un gran sector ciudadano. Por lo menos a los intereses económicos de ese sector, cuya defensa es preocupación esencial de quien escribe.

Art. 7. El artículo 7 Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo determina el ámbito objetivo de la moratoria con carácter muy amplio, toda clase de préstamos, créditos y arrendamientos financieros, sin distinción de adherentes ni de situación de vulnerabilidad.

Distingue dentro de la moratoria convencional según que las cantidades aplazadas por moratoria se distribuyan entre las cuotas restantes sin aumentar el plazo del préstamo inicial o se cobren al final del préstamo con aumento de plazos. Se legaliza la vinculación de seguros de protección de pagos y amortización y se autoriza a cobrar el aumento de las primas. Se ha ido demasiado lejos a favor del negocio no bancario de los bancos.

El lenguaje es importante y una norma seria no puede poner como limitación lo que es la exigencia silenciosa pero esencial de la AEB: seguir cobrando el mismo tipo de interés que ya venían cobrando, pese a que el deudor no puede sacar ningún interés del capital prestado porque la actividad económica se ha parado por orden del Gobierno. Pero a la AEB no parece importarle el cese de actividad causado por la pandemia, quiere seguir cobrando intereses a toda costa.

Lo peor es que se prohíba al banco que rebaje el interés remuneratorio. Porque pudiera ser que viviéramos en un país capitalista con un mercado capitalista en que el que las empresas, algunas empresas azuzadas por un legítimo ánimo de lucro, quisieran competir y considerando la situación económica crítica de sus clientes en la pandemia quisieran ayudarles ¡mediante una rebaja del tipo de interés de la moratoria sectorial! Ya lo compensarán sacando del mercado a sus competidores. ¡El legislador lo prohíbe!

La ley tiene que cambiar, los derechos de las personas consumidoras deben respetarse, que se permita la rebaja del tipo de interés que sale de la ganancia producida por la inversión económica, porque la pandemia ha impedido la actividad económica, la ganancia y el interés. Las personas consumidoras no merecemos un empobrecimiento mayor por la crisis que cualquier otro sector de la sociedad.

Este art. 7 establece también una coordinación de las moratorias convencionales con las legales, de modo que primero se agote la legal y luego se pase a la convencional. Pero aquí aparece el verdadero propósito de la norma, que no es otro, pese al silencio, que parar la moratoria legal y dar cauce a la convencional, parar las ayudas y entrar a saco en el patrimonio de los clientes de los seis grandes bancos. Pido a esos grandes que no maltraten más a sus clientes.

De nuevo no se hace mucha justicia al lenguaje, ya que llamar coordinación de moratorias lo que únicamente tiene por objeto imponer las moratorias de pago y eliminar las gratuitas no es ni ilustrativo ni exacto.

El apartado 5 del art. 7 identifica la regulación de las moratorias legales y establece un régimen de información previa al contrato debilitado, de carácter gratuito para el cliente que desemboca en una novación privada.

La rebaja de las obligaciones de información previa al contrato es lógica si se tiene en cuenta que con la moratoria el deudor obtiene ya el beneficio oneroso de la ampliación del plazo, lo cual parece un alivio indudable.

Se [insiste](#) en que la moratoria se impone a los terceros inscritos en la hipoteca sin necesidad de su consentimiento, lo que consideramos interesante, pues se consagra como regla que las novaciones de hipotecas, habiendo titulares intermedios, no requieren consentimiento de estos para conservar el rango de la primitiva hipoteca, salvo en los casos muy tasados de la ley 2/1994. Así la novación modificativa de la hipoteca sólo excepcionalmente produce la pérdida del rango hipotecario, a saber, en caso de ampliación del capital del préstamo con ampliación de la responsabilidad hipotecaria o con ampliación de plazo y, sólo, por el incremento del capital.

Se establece una rebaja de aranceles para la formalización de las moratorias convencionales. Los gastos de formalización no han bajado, pero parece lógico que el sector jurídico, notarios y registradores, también aporte su esfuerzo para aliviar los costes de estas operaciones beneficiosas para la economía y que se fundan en la confianza de todos en salir adelante contra las dificultades y cooperando.

Art. 8. En el art. 8 Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo se repite la elevación unilateral a público de algunos acuerdos sobre la moratoria convencional, con indicación de los documentos a protocolizar por el notario (acuerdo, prórroga del seguro, información simplificada, justificante de recepción de información, declaración responsable del banco), autorización unilateral que ya se estableció para las moratorias legales por la disposición adicional [decimoquinta](#) del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril. También se establece la obligación notarial de entregar copia simple del acuerdo de moratoria convencional para el deudor cuando la moratoria se haya formalizado unilateralmente.

Según ese artículo el notario deberá comprobar la entrega al deudor de la información simplificada y deberá denegar otorgamiento de moratorias sectoriales fuera de los requisitos legales. Esto se ve que está hecho a toda prisa, porque si la moratoria no cumple su ajuste al acuerdo marco, sencillamente no habrá mejora de las reglas prudenciales, pero la novación se podrá y deberá hacer según las reglas ordinarias, si las partes lo desean. Ahora bien, en ese caso el banco no podrá disfrutar del tratamiento prudencial privilegiado que tiene por la moratoria sectorial.

El decreto, a iniciativa del Consejo del Notariado, vuelve a los notarios servidores destacados de los bancos en la acreditación por esas privilegiadas compañías de sus obligaciones de información previa al contrato. El notario, por esta norma, carga como con cosa propia con las obligaciones de sus clientes bancarios, poniendo del revés el [art. 147.V RN](#).

Pero si seguimos la doctrina más razonable del Tribunal Supremo sobre esto tendremos que recordar que, conforme a la STS de 7 [noviembre](#) 2017, la intervención notarial sirve para complementar la información recibida por el consumidor sobre la existencia y trascendencia de la correspondiente disposición contractual, pero no puede por sí sola sustituir la necesaria información precontractual. La obligación de acreditar la entrega de dicha información sigue correspondiendo al predisponente, profesional o empresa. Arreglan un problema y abren otro.

Los requisitos que se establecen para que puedan usarse las facilidades de elevación unilateral de la moratoria convencional exigen que el pacto tome la modalidad de aplazamiento, es decir de concesión de plazo y por tanto, de nuevo crédito, y que el deudor no reclame su comparecencia al acto del que se le quiere apartar. Recomendamos a las personas consumidoras que usen sus derechos y vayan a la notaría y que pidan la información pertinente y los derechos correspondientes.

Caso de que se opte por devolver las cantidades aplazadas manteniendo el plazo con aumento de cuotas o mediante la concesión de un nuevo crédito no cabrá el otorgamiento unilateral, como tampoco cabrá cuando el deudor pida expresamente la comparecencia. ¡Qué la pidan y que se la den con la mayor cortesía! En ese punto las formas son la garantía esencial del derecho de la persona consumidora.

Disposición final undécima. La disposición final undécima del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, establece la necesidad de que el notario entregue al deudor no compareciente una copia notarial gratuita para moratorias legales.

Tal como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la intervención notarial para complementar la transparencia de la adhesión a un contrato por adhesión, no suple ni puede sustituir el cumplimiento de las obligaciones legales de información previa al contrato y requisitos de transparencia del profesional, por lo que además de la citada copia simple el profesional sigue teniendo la obligación de acreditar el cumplimiento de los requisitos de transparencia, cuestión que debe hacer de modo autónomo y con el concurso o sin él de la actividad notarial.

Disposición transitoria primera. La disposición transitoria primera del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo da eficacia retroactiva a las moratorias convencionales, cosa un tanto extraordinaria, que revela que es un tema importante para los bancos.

Se establece un tímido derecho de desistimiento para el caso de falta de información previa al contrato en las moratorias anteriores. Es débil porque para que sea operativo es necesario que no se haya formalizado la novación en escritura pública.

Esa fórmula deja ver una idea atávica de la escritura pública. No hay ninguna dificultad para un desistimiento posterior al otorgamiento de la escritura, que hubiera sido libre e incondicional a favor del deudor, siempre que el plazo hubiera sido corto, 10 o 14 días, en línea con la Directiva 2014/17/UE de 4 febrero 2014.

Pero la concepción viejuna de la escritura pública lo ha impedido, sin reflexionar que con ello se ha condenado a la hipoteca, en la línea de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, a estar expuesta a impugnaciones por defectos de transparencia durante toda su vida.

Por último, los bancos pueden cumplir su obligación de depositar los formularios de la novación convencional en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, durante un mes desde la entrada en vigor de la ley, para las moratorias anteriores afectadas por la retroactividad de esta extraña moratoria avalada por la Autoridad Bancaria Europea.

Disposición derogatoria. La disposición derogatoria del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo elimina la prohibición de elevar a públicos los acuerdos hasta el cese del estado de alarma. La disposición final primera del mismo establece la exención fiscal de las moratorias convencionales, la final novena extiende el régimen al arrendamiento financiero y la decimosexta establece la habilitación normativa para el desarrollo de la ley a diversos ministerios, entre ellos los de Consumo y Justicia.

Esperamos que la habilitación normativa a los ministros de Consumo, Justicia y otros sirva para remediar alguna de las faltas que aquí se están poniendo de manifiesto y sobre todo, sirva para prorrogar el plazo de las moratorias legales.

OTROS TEMAS: AFLORAMIENTO DE LOS TRATOS PRELIMINARES

Vengo señalando como el hecho más característico de la evolución del Derecho privado contractual patrimonial contemporáneo la emergencia y afloramiento de los tratos preliminares.

Publicidad, comunicaciones de los profesionales, fichas, etc. forman parte de ese fenómeno que analizo desde la nota de la predisposición de la definición legal de condiciones generales de la contratación. Todos los tratos preliminares pueden englobarse o considerarse una forma de predisposición de condiciones generales de la contratación y cláusulas no negociadas individualmente.

Durante 2019 ese fenómeno avanzó con paso firme con la regulación del acta notarial previa de transparencia material y con el establecimiento de la inscripción obligatoria de los formularios de condiciones generales de hipotecas residenciales en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

He compartido con asesores de buena fe del notariado, la necesidad de tomar conciencia del afloramiento de los tratos preliminares. Han tomado nota, ya que han promovido y conseguido del Gobierno la regulación del acta previa de transparencia material donde se documenta la fase precontractual de la hipoteca.

Pero luego se han dejado dominar por los intereses corporativos, ya que pretenden hacer secreta o reservada la importantísima acta previa. La fórmula es limitar la calificación obligatoria del registrador a la reseña notarial del acta. Que el registrador tenga q calificar obligatoriamente la reseña no quiere decir que la calificación de transparencia registral se limite a eso. Creemos que esta importante acta dará mucho juego y no puede limitarse a las pretensiones corporativas del notariado. Tendremos oportunidad de ir viéndolo próximamente porque el influjo del acta de transparencia se extiende a toda la vida de la hipoteca y más allá.

Volviendo al tema civil y mercantil, al constante afloramiento de los tratos preliminares en la contratación masiva, en 2019, con la LRCCI, nos encontramos con la inscripción obligatoria de formularios de hipotecas residenciales en el Registro

de Condiciones Generales de la Contratación y, ahora, con el Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo el afloramiento continúa intensamente.

Primero confirmando la disposición transitoria primera, la inscripción obligatoria de los formularios de todo tipo de moratorias en el RCGC. Después para ver ese afloramiento volvamos la vista a la guía de la Autoridad Bancaria Europea, luego los acuerdos marco sectoriales de las asociaciones bancarias nacionales y europeas, en España los de AEB, CECA y otros. Luego la adhesión a los mismos de bancos y prestamistas concretos. Su publicación en todo tipo de webs, desde el Banco de España, a la de las asociaciones bancarias y a las webs de los mismos bancos. Una auténtica fiesta de los tratos preliminares y su comunicación al público.

Todas estas declaraciones y comunicaciones tienen efectos jurídicos a cargo de los profesionales singulares, a cargo de BBVA, Bankia, Banco Santander, miembros todos de esas asociaciones, adheridos a tales acuerdos. Todos esos acuerdos tienen efectos jurídicos concretos en todas y cada una de las moratorias sectoriales que se firmen como hemos explicado más arriba. Sólo este hecho, para el estudio del Derecho civil y mercantil es ya algo extraordinario.

Los efectos del acuerdo marco sectorial, los efectos jurídicos, son primero que sujetan a sus adherentes, a los bancos, los ponen en una situación de sujeción jurídica frente a las personas consumidoras y adherentes, con las que se proponen contratar. Situación de sujeción por la que deben respetar sus determinaciones como concesión mínima al cliente en los acuerdos concretos de moratorias sectoriales.

Son concesión *mínima*, por eso creemos que la prevención de que las moratorias no pueden rebajar el tipo de interés perjudica a la persona consumidora y no se sostiene. Los bancos podrán rebajar el tipo de interés y beneficiarse de las ventajas prudenciales.

Por eso, desde aquí recordamos a los Ministerios involucrados, que tratándose ésta de una cuestión interpretativa deberán interpretar a favor de las personas consumidoras y no hacer nada que impida la validez de las moratorias convencionales que rebajen o dejen a cero, durante la suspensión, el devengo de intereses por los préstamos afectados. Me refiero a que la rebaja del interés remuneratorio en la moratoria convencional no debe bloquear la aplicación del beneficioso régimen prudencial que, pese a todo, promueve la EBA. Que quede claro que las personas consumidoras, pese al maltrato bancario, no somos rencorosas.

Aquí el llamamiento va también especialmente dirigido a la DGSJyFP para que retire la doctrina de las resoluciones de la DGRN de 19 [diciembre](#) 2019, 15 [enero](#) (Arteixo las dos) y 28 [enero](#) (Granada 2) que confirman la imposibilidad de poner un interés de demora inferior a tres puntos el interés remuneratorio en las hipotecas residenciales.

Me permito recordar que esa es una iniciativa del Sr. Guindos, cuyo partido ya no gobierna, ni gobernaba cuando la aprobó la nueva mayoría. Los que nos contamos en ella merecemos que se tengan en cuenta los intereses esenciales de las personas consumidoras, y para las personas consumidoras es esencial no olvidar que las normas de protección son semiimperativas y se pueden derogar en benefi-

cio del protegido, como ya estableciera el [último punto](#) del art. 2 de la añeja LCS 1980.

PLAZO A BENEFICIO EXCLUSIVO DEL DEUDOR

Si el beneficio que obtiene el deudor por la moratoria es el plazo, el plazo es en exclusiva beneficio del deudor, como ya [reconoce](#) expresamente la LRCCI, por lo que toda condición a su renuncia no tiene sentido. Contábamos con ello, ahora desaparece el apoyo para que el acreedor pueda cobrar incluso la llamada pérdida financiera por el reembolso anticipado del préstamo a iniciativa del deudor persona consumidora.

FORMALIZACIÓN EN BLOQUE

Al terminar estas líneas me llega la resolución DGSJyFP de 26 junio 2020, que considera que la formalización de las moratorias convencionales debe hacerse, aunque se haga de manera unilateral, individualizadamente sin que quepa agruparlas por demarcaciones territoriales: “las entidades financieras no podrán elevar a público de modo unilateral en una sola escritura los acuerdos de moratoria alcanzados en el ámbito de un Acuerdo marco sectorial con distintos deudores respecto de la modificación de distintos contratos de préstamo o crédito con garantía real o a arrendamientos financieros aun cuando resulten inscritos en la misma demarcación registral, circunstancia esta última de índole competencial, únicamente respecto de la inscripción registral, que ni siquiera ha sido contemplada por Real Decreto-ley 19/2020 como punto de conexión para la agrupación formal de contratos pretendida por los consultantes”. Amén.

Resumen

Real Decreto-ley [19/2020](#), de 26 de mayo sobre moratorias convencionales sectoriales

Publicado en BOE del 27 mayo 2020 entra en vigor el 28

MORATORIAS CONVENCIONALES

[...] el Decreto-ley [8/2020, de 17 de marzo](#) [...] habilitaba en sus artículos 7 a 17 un régimen de **moratoria legal para los deudores de préstamos con garantía hipotecaria** para la adquisición de [...] vivienda habitual. Pocos días después, este régimen de moratoria se **extendía** [...] a préstamos o créditos garantizados con inmuebles empresariales y préstamos a la adquisición de viviendas a alquiler.

Junto a la moratoria de créditos hipotecarios, el Gobierno aprobó [...] una **moratoria para cualquier tipo de financiación sin garantía hipotecaria de consumidor o empresario, según** [...] los artículos 21 a 27 del Real Decreto-ley [11/2020, de 31 de marzo](#) [...]

Desde una perspectiva **objetiva**, **el denominador común** de estos dos tipos de moratorias (hipotecaria y no hipotecaria) es [...] [1] la **suspensión** [...] de las obligaciones de pago [2] y el no **devengo** de intereses durante [...] la moratoria (**tres** meses desde que se solicita). Desde una perspectiva **subjetiva**, el elemento común es que estas dos moratorias [...] se **limitan** a [...] personas físicas en [...] **vulnerabilidad** económica [...] señaladas en el artículo 16 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Con el objetivo de favorecer la **aplicación de [...] aplazamiento** de los pagos de créditos y préstamos [...] **aún más amplio** [...] se incorpora un régimen **especial** para los **acuerdos de moratoria** [...] entre las entidades prestamistas y sus clientes [...]

En el ámbito de la Unión Europea, la Autoridad Bancaria Europea ha venido promoviendo [...] la extensión de aplazamientos y moratorias a partir de **acuerdos** promovidos por asociaciones de entidades en cada Estado miembro, **aplicando** [...] **un tratamiento contable y prudencial favorable a las operaciones acogidas** a tales acuerdos ([Guía EBA GL 2020/02](#)). Esta Guía ha sido adoptada en el ámbito nacional mediante [acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Banco de España de 19 de mayo de 2020](#). [Necesitamos ese acuerdo para saber cuáles son las consecuencias prudenciales de suscribir moratorias convencionales conforme al Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo].

El régimen [...] previsto en este real decreto-ley no solo **amplía** el colectivo de [...] beneficiarias de un aplazamiento [...] más allá de los económicamente **vulnerables**, sino que también permite a estos últimos **prolongar** el aplazamiento una vez finalizada [...] la moratoria legal.

[...] nos encontraríamos con **tres tipos** posibles de moratorias. [1] La primera [...] se produce por ministerio de la ley (artículos 13.3, 14 y 15 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de [marzo](#) (moratoria hipotecaria), y artículos 24.2 y 25 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de [marzo](#) (moratoria no hipotecaria). Estamos [...] en la «moratoria **legal**».

[2] El segundo tipo [...] sería la **pactada** entre las partes y **acogida** a lo previsto en los Acuerdos sectoriales [...] A estas moratorias [...] se **les asocia unas conse-**

cuencias sobre la base (1] de la necesidad de **agilizar** los trámites para su concesión (2] y procurar una **extensión rápida de sus efectos** entre los prestatarios. Estas moratorias **convencionales** amparadas en un acuerdo sectorial se regulan en los artículos 6 a 8 y la disposición transitoria primera.

[3] El tercer tipo [...] serían aquellas que, amparadas en el principio de **libertad** de pactos del 1255 del Código Civil son acordadas por las partes, **no siéndoles de aplicación** [...] los artículos 6 a 8 y la disposición transitoria primera [...]

En este real decreto-ley se establece el **régimen especial del segundo tipo de moratoria**, la **convencional** acogida a un acuerdo marco [...] El **régimen** se articula en torno a **tres** artículos, una disposición transitoria, una final y una derogatoria.

El artículo 6 establece el **marco sectorial** en el que han de desenvolverse los acuerdos de moratoria [...] En particular, las entidades deben [1] manifestar su **adhesión** al acuerdo marco [2] y **comunicarlo** al Banco de España.

Se establece también el deber de **comunicación** de datos específicos sobre las moratorias concedidas [...] que apliquen este régimen especial [...]

El artículo siguiente [...] establece el **régimen** [...] de las moratorias acogidas al Acuerdo marco sectorial [...] así como las **limitaciones** que dichas moratorias [...]

[1] Una de ellas es la **forma de articularse el ajuste del contrato de préstamo**, tras el aplazamiento, que podrá consistir [1] en la **redistribución** de las cuotas, **manteniendo** el plazo pactado [...] [2] o bien en la **ampliación** del plazo de vencimiento.

[2] Otra de las limitaciones es la **prohibición** de usar el acuerdo de moratoria para establecer **nuevas condiciones** que no figurasen en el contrato de préstamo [...] nuevos productos o [...] garantías.

[3] Se hace necesario, no obstante, el **acuerdo** entre las partes para determinar el modo en que deban mantenerse determinados contratos de **seguros** [...] El eventual **aumento de los costes**, por esta razón, constituye una **excepción** a la prohibición general de **incrementar** los gastos [...] así como la posibilidad de cobrar **comisiones** que se otorga a los operaciones de préstamos sin interés para **compensar** [...] la pérdida de rentabilidad que produce la moratoria en estos casos, para poder situarlas en pie de **igualdad** con el resto de operaciones y no desincentivar la concesión de moratorias que afecten a las mismas [...] relacionadas con **préstamos al consumo a corto plazo**.

Un aspecto importante de este precepto es la **coordinación operativa** entre la moratoria legal y la convencional [...] cuando concurren sobre el mismo préstamo [...] las **condiciones** de una y otra moratoria se aplicarán de forma **sucesiva** en modo tal que durante el plazo de tres meses [...] no se devengarán ni intereses ordinarios ni moratorios.

Las limitaciones de los desplazamientos [...] aconsejan (i) potenciar el uso de **canales telemáticos** [...] y (ii) **aligerar los trámites** [...] del acuerdo de moratoria [...]

Respecto de la primera cuestión, los apartados 6 y 7 favorecen la remisión y recepción de la **información**, así como de la obtención del consentimiento, a través de **canales** adicionales al presencial [...] Respecto de la reducción de trámites, el apartado 9 excepciona la aplicación de determinados artículos de la [Ley 5/2019](#),

de 15 de marzo [...] y de la [Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo](#) [...] sobre la base de la necesidad de establecer un régimen viable y **compatible** en [...] circunstancias excepcionales, con [...] **suscripción masiva** de moratorias [...] con movilidad limitada.

No obstante, la **entrega de información** al deudor que asegure la comprensión [comprensibilidad] del acuerdo es uno de los requerimientos del régimen especial [...] Esta información, siendo [...] **más reducida** que la establecida con carácter general [...] constituye una **pieza clave** [...] Junto a ella, la norma prevé [...] información sobre la **extensión de los seguros**, en su caso, durante el tiempo de duración de la moratoria convencional.

[...] se establece **un sistema de información precontractual simplificado**, que [...] asegura que el deudor **recibe** [...] la información **oportuna** sobre las **principales** características, riesgos y costes de la operación [...]

Por su parte, el artículo 8 viene a establecer un régimen **excepcional** de otorgamiento de los instrumentos notariales en los que se formalicen [...] las moratorias convencionales [...]

Este régimen **excepcional**, resultará de aplicación siempre que entre la entidad financiera y el deudor [...] se **pacte** que el importe del principal aplazado se abone **ampliando** el plazo de vencimiento en un número de meses **equivalente** a la duración de la moratoria, y se cumplan el resto de condiciones relativas al devengo de intereses, prohibición de comisiones y gastos e interdicción de cualquier otro producto combinado o vinculado.

La disposición **transitoria** primera establece la aplicación de las previsiones de este real decreto-ley a las [moratorias en tramitación](#) antes de su entrada en vigor [...] Cuando la documentación no haya podido ser entregada antes de la firma de la moratoria, el deudor tendrá derecho de **desistimiento** de la moratoria durante un plazo de 10 días, todo ello **antes de la elevación a público del acuerdo**.

Por su parte, se establece [mediante disposición final](#) el régimen de **exención** de las escrituras de formalización de las moratorias, tanto de las legales, como de las convencionales [...] a la cuota gradual de documentos notariales [...] Finalmente, la [disposición derogatoria única elimina](#) [...] la prohibición de formalizar escrituras públicas durante [...] el estado de alarma hasta que no se restablezca la libertad deambulatoria [...]

[...]

DISPONGO:

[...]

Artículo 6. Acuerdos marco sectoriales [...]

1. Las **entidades financieras** que se adhieran a Acuerdos marco sectoriales para la concesión de moratorias convencionales [...] se **sujetarán** a lo dispuesto en este artículo y en los artículos 7 y 8 siempre que dichos Acuerdos marco sectoriales se hayan **comunicado** al Banco de España para su registro, que los [publicará](#) en su página web.

[...]

3. Las entidades financieras que se adhieran a un Acuerdo marco sectorial **remiti-rán** cada día hábil al Banco de España la siguiente **información** referida al día hábil precedente:

- a) Número de solicitudes de suspensión **presentadas** por deudores.
 - b) Número de suspensiones **concedidas**.
 - c) Número de solicitudes de suspensión **denegadas**.
 - d) Número de **beneficiarios** de la suspensión, desagregados, por un lado, en deudores y avalistas y, por otro lado, en asalariados y empresarios/profesionales.
 - e) **Número** de préstamos cuyo pago se ha suspendido [no consta].
 - f) **Saldo** vivo pendiente de amortización cuyo pago se suspende.
 - g) CNAE de la actividad que venía realizando el deudor.
 - h) Número de préstamos en los que el deudor **solicita** que se documente la suspensión en escritura notarial [no consta].
- [...]

Artículo 7. Disposiciones generales sobre las moratorias convencionales [...]

1. Las moratorias convencionales [...] podrán tener por objeto **toda clase de préstamos, créditos y arrendamientos financieros**.

2. La moratoria convencional [...] podrá acordar, sin perjuicio del devengo de los **intereses** pactados en el contrato de préstamo inicial, que **el importe de lo aplazado se abone mediante:**

- a) La **redistribución** de las **cuotas** sin modificación del **plazo** de vencimiento [número de cuotas constante, cuantía de las cuotas variable], o
- b) La **ampliación** del plazo de vencimiento en un número de meses equivalente a la duración de la moratoria [número de cuotas variable, cuantía de la cuota constante o no].

[...]

3. Las moratorias a que se refiere el apartado anterior **no podrán [...]** :

a) Modificar el tipo de interés pactado.

b) Cobrar **gastos o comisiones** excepto que se trate de un préstamo sin interés, y el efecto del gasto o comisión no suponga un aumento de la Tasa Anual Equivalente (TAE) acordada en el contrato inicial, o bien se trate de la prima de la prórroga del contrato de seguro señalado en el apartado anterior.

c) Comercializarse junto con cualquier otro producto vinculado o combinado.

d) Establecer **otras garantías adicionales**, personales o reales, que no constasen en el contrato original.

4. Cuando la entidad financiera conceda, simultánea o sucesivamente, una moratoria legal y una moratoria convencional, el acuerdo de moratoria convencional suscrito con el deudor recogerá **expresamente** el reconocimiento de la moratoria legal, **suspendiéndose** los efectos de la moratoria convencional hasta el momento en el que finalice aquella.

5. A los efectos de este artículo, se entenderá por moratoria legal la regulada en los artículos 13.3, 14 y 15 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo [...] así como en los artículos 24.2 y 25 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo [...]

6. **Antes de la formalización [privada] de la moratoria** a que se refiere este precepto, la entidad financiera deberá **entregar** al deudor [1] junto con la **propuesta de**

acuerdo [irrevocable] para establecer la moratoria convencional [2] información simplificada sobre las condiciones del préstamo que, al menos, deberá incluir:

a) Las **consecuencias** jurídicas y económicas del aplazamiento, con o sin ampliación de plazo, del préstamo afectado.

b) En su caso, las condiciones de la prórroga del seguro de protección de pagos o de amortización de préstamo que **inicialmente** se hubiera contratado con el préstamo que se nova [estudiar la licitud de la cláusula].

7. La información simplificada y la propuesta de acuerdo [vinculante] para establecer la moratoria convencional [...] serán **entregadas** por la entidad financiera **gratuitamente** en soporte duradero al deudor por cualquier medio, incluidos los telemáticos y los servicios de banca electrónica de que disponga la entidad financiera, siempre que permitan **acreditar** el contenido y la entrega al deudor.

8. El **acuerdo** [privado] de moratoria convencional [...] podrá ser **firmado** por el prestatario y, en su caso, los fiadores y avalistas, [1] de manera manuscrita, [2] mediante firma electrónica, por el sistema de otorgamiento del consentimiento que tuvieran **fijado contractualmente** el deudor y la entidad financiera, [3] o por cualquier otro medio que permita obtener válidamente el consentimiento. En todo caso, el medio empleado deberá dejar **constancia** del contenido y de la fecha en la que se presta el consentimiento. Para su **inscripción** en el Registro correspondiente el acuerdo de moratoria deberá constar en **documento público**, cuando, conforme a las reglas generales, resulte exigible.

9. La formalización del contrato por el que se establece la moratoria convencional [...] de los señalados en el artículo anterior no estará sometida a lo previsto en:

a) Los artículos [10](#) [Información precontractual de los préstamos inmobiliarios], [11](#) [Obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario], [12](#) [Información relativa a la solvencia del potencial prestatario], [14](#) [Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios] y [15](#) [Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material], el apartado 2 de la [disposición transitoria primera](#) [Contratos preexistentes] de la Ley [5/2019, de 15 de marzo](#), reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ni b) los artículos 7 a 12 [[7](#) Requisitos de la información, [8](#) Oferta vinculante, [9](#) Información básica que deberá figurar en la publicidad, [10](#) Información previa al contrato, [11](#) Asistencia al consumidor previa al contrato y [12](#) Información previa a determinados contratos de crédito] y [14](#) [Obligación de evaluar la solvencia del consumidor] de [Ley 16/2011, de 24 de junio](#), de contratos de crédito al consumo.

10. La **inscripción** de la moratoria convencional [...] en el correspondiente Registro tendrá **plenos efectos**, en su caso, frente a los acreedores **intermedios** inscritos aunque no cuente con el consentimiento de estos.

11. Los **aranceles** notariales y registrales de los instrumentos notariales en las que se eleve a público el **acuerdo** suscrito con el deudor de moratoria convencional [...] y de la inscripción en el Registro correspondiente serán los previstos en los artículo 16 ter del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, y 24.6 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo [...]

Artículo 8. Régimen excepcional de formalización de las moratorias convencionales [...]

1. Cuando en la moratoria se pacte **exclusivamente** un aplazamiento [1] del principal [2] o principal **e intereses** de un préstamo o crédito con garantía real o un arrendamiento financiero cuya inscripción requiera la formalización en documento público y, en su caso, la prórroga del seguro de protección de pagos o de amortización de préstamo a la que se refiere el apartado 2 del artículo 7, la entidad financiera **elevará unilateralmente a público** el acuerdo de moratoria **suscrito** por el deudor y, en su caso, los fiadores y avalistas siempre que:

a) La moratoria se materialice mediante la **ampliación del plazo** de vencimiento, y

b) El deudor no manifieste expresamente su voluntad de comparecer ante el notario para el otorgamiento bilateral.

2. El notario **protocolizará**, junto al acuerdo suscrito [...]:

a) La prórroga del seguro de protección de pagos o de amortización de préstamo al que se refiere el apartado 2 del artículo 7, en su caso, [que deberá estar suscrito por el deudor]

b) La **información simplificada** [...] del apartado 6 del artículo anterior,

c) El justificante de su **recepción** por el deudor, y

d) Una **declaración responsable** suscrita por persona con poder bastante para actuar en nombre de la entidad financiera en la que se manifieste:

i. El concreto Acuerdo marco sectorial al que se acoge la moratoria y que **cumple** todos los requisitos previstos en el mismo,

ii. Que el deudor ha **recibido** la **información** simplificada señalada en el apartado 6 del artículo 7,

iii. Que el **consentimiento** del deudor se ha prestado por [...] el apartado 8 del artículo 7, y

iv. La fecha de la firma del acuerdo de moratoria.

3. El notario facilitará gratuitamente al deudor una copia simple del instrumento notarial en el que se eleve unilateralmente a público el acuerdo de moratoria convencional [...]

4. El notario autorizante deberá en todo caso **comprobar** que por la entidad financiera se ha proporcionado al deudor la **información simplificada** prevista en el artículo 7, y **rechazar el otorgamiento** cuando no se ajuste a lo previsto en este artículo y en los artículos 6 y 7.

[...]

Disposición transitoria primera. Moratorias acogidas a un Acuerdo marco sectorial y suscritas con anterioridad a la entrada en vigor esta norma.

1. Las moratorias convencionales acogidas a un Acuerdo marco sectorial de los previstos en el artículo 6 que hayan sido suscritas por el deudor y su entidad financiera **antes** de la entrada en vigor de este real decreto-ley se sujetarán a lo dispuesto en este precepto.

2. La obligación de **entrega previa** de la información simplificada establecida en el apartado 6 del artículo 7 se considerará **cumplida** [...] cuando la entidad financiera:

a) Hubiera entregado al deudor con anterioridad a la suscripción de la moratoria la **Información normalizada europea** sobre el crédito al consumo que figura en el

anexo II de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, en el caso de un crédito al consumo, o la **Ficha Europea de Información Normalizada** (FEIN) recogida en el anexo I de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, antes de la elevación a público prevista en el artículo 8 [FEIN sobre la novación no sobre el préstamo inicial], o bien

b) **Entregue** al deudor antes de la elevación a público del acuerdo de moratoria la **información simplificada** prevista en apartado 6 del artículo 7 junto con la información del derecho que le asiste a **desistir** de la moratoria en el plazo de diez días, sin que el deudor haya ejercido dicho derecho.

3. En las moratorias a las que hace referencia el apartado 1, las obligaciones de transparencia en relación con los contratos recogidas en el [artículo 7](#) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, **deberán cumplirse en el plazo de un mes** desde la entrada en vigor de este real decreto-ley.

[...]

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

1. Quedan derogados el apartado segundo del artículo [16 ter](#) y el [artículo 20](#) [Suspensión de la portabilidad] del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo [...]

[...]

Disposición final primera. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Exención de la cuota gradual de actos jurídicos documentados.

[...]

Disposición final novena. Modificación del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo [...]

Uno. El artículo 21.1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo [...] queda redactado como sigue:

«1. Se establecen medidas conducentes a procurar la **suspensión** temporal de las obligaciones contractuales derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria que estuviera vigente a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley, cuando esté contratado por una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, en la forma definida en el artículo 16, como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19.

En todo caso, los contratos de **arrendamiento** financiero se entenderán incluidos dentro del ámbito de aplicación objetivo de la suspensión temporal a que se refiere el párrafo anterior.»

Disposición final undécima. Modificación del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Se añade en la disposición adicional decimoquinta del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril [...] un nuevo apartado 5, con el siguiente texto.

«5. El notario facilitará **gratuitamente** al deudor una copia simple del instrumento notarial en el que se eleve unilateralmente a público el acuerdo de moratoria legal conforme a la presente disposición [no basta para cumplir la información previa al contrato ni la transparencia material].»

[...]

Disposición final decimoquinta. Títulos competenciales.

[...]

Los artículos 6, 7 y 8 y la disposición transitoria primera se dictan, además, de acuerdo con las competencias que las reglas 6.^a, 8.^a y 11.^a atribuyen al Estado sobre legislación mercantil, legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las **comunidades autónomas** de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan, y bases de la ordenación del crédito, banca y seguros y, en todo caso, las reglas relativas a la ordenación de los registros e instrumentos públicos, y las bases de las obligaciones contractuales.

[...]

Disposición final decimosexta. Habilitación normativa.

Se autoriza al Ministro de Agricultura, Pesca y Alimentación; a la Vicepresidenta Tercera del Gobierno y Ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital; al Ministro de Justicia; a la Ministra de Hacienda; a la Ministra de Trabajo y Economía Social; al Ministro de Cultura y Deporte; al Ministro de Ciencia e Innovación; al Ministro de **Consumo**, y al Ministro de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones para dictar las **normas** que resulten necesarias para la aplicación y desarrollo de lo previsto en este real decreto-ley, en relación con sus respectivas materias.

Disposición final decimoséptima. Entrada en vigor.

El presente real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 26 de mayo de 2020.

NOVACIÓN DE UNA CLÁUSULA SUELO ABUSIVA CON RENUNCIA DE ACCIONES

Comentario crítico y resumen de la STJUE de 9 [julio](#) 2020

Carlos Ballugera Gómez
[@BallugeraCarlos](#)

Tengo que apelar a Sansón Carrasco para apartarme de una opinión extendida sobre esta sentencia. “No hay libro tan malo –dijo el bachiller– que no tenga algo bueno”. No hay sentencia tan mala... Acogido al sentir de Carrasco diré que la sentencia que voy a comentar es bastante mala, pero que tiene algo bueno.

LA RENUNCIA A LAS ACCIONES FUTURAS ES DIRECTAMENTE ABUSIVA

Lo bueno de la sentencia no lo vemos hasta el apartado 77 y el fallo, donde se declara directamente abusiva la renuncia a acciones futuras, ya sean judiciales o administrativas, al decir “la cláusula mediante la que el mismo consumidor renuncia, en lo referente a controversias futuras, a las acciones judiciales basadas en los derechos que le reconoce la Directiva 93/13 no vincula al consumidor”.

Esta declaración de nulidad arrastra la nulidad de la renuncia a impugnar la cláusula suelo inicial, que por si fuera poco, para el juzgado remitente, es oscura (apartado 19).

En primer lugar la renuncia es mutua y para el predisponente carece de sentido la distinción del Tribunal entre una renuncia a impugnar la cláusula suelo inicial y una renuncia a impugnar la cláusula suelo de recambio, el profesional confirma ambas y le interesan ambas por igual.

Con esa distinción lo único que consigue el Tribunal es desmembrar la pregunta del remitente en perjuicio de la persona consumidora y abrir la puerta a que una renuncia clara a una cláusula suelo abusiva pudiera ser convalidada por el juez nacional, lo que no nos convence. Antes bien, creemos que la nulidad de la renuncia afecta a la misma en toda su extensión y comprende tanto la cláusula suelo inicial como la de repuesto.

Declarada directamente por el Tribunal de Justicia la no vinculación de la persona consumidora a esa renuncia, su ineficacia tiene efectos “ultra partes” y puede ser aprovechada por cualquier persona consumidora europea y tiene efectos retroactivos a la fecha de la Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas. Sólo por esto nos vale y mucho, esta sentencia.

SILENCIO SOBRE LA ABUSIVIDAD DE LA CLÁUSULA SUELO

Sin embargo, los elementos negativos que vamos encontrando a lo largo de los distintos apartados no son pocos. En primer lugar, hablando de abusividad, mentando a sentencia tantas veces el art. 3 Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas, el Tribunal no dice nada sobre la potencial abusividad de la cláusula suelo

inicial, ni fija criterio alguno para determinar esa abusividad pese a que en la misma sentencia deja claro que puede hacerlo (apartado 62).

El laconismo en este punto coincide con el silencio sobre lo mismo de la STS 9 [mayo](#) 2013. Si estuviéramos dominados por la sospecha, que no lo estamos, pudiéramos pensar que existe una conspiración española y europea para privar a las personas consumidoras en el contrato de consumo del esencial, obligatorio y aplicable de oficio, control del contenido.

EL PUNTO DE PARTIDA ES CAPCIOSO

Al analizar la validez de la novación el Tribunal parte de la base (apartado 15) que la nueva cláusula suelo estipulada es una *reducción* de la pactada inicialmente. Dice el apartado 15 de la sentencia, que el “contrato de préstamo hipotecario fue modificado mediante un contrato de novación de 4 de marzo de 2014 [...] que afectó [...] al tipo pactado en la cláusula «suelo», quedando este reducido al tipo nominal anual del 2,35 %”. En apariencia y sin reflexión así parece. Pero no hay tal reducción o rebaja, ya que si la cláusula suelo inicial es abusiva, lo que impone la novación es una nueva cláusula suelo en beneficio del banco.

Pudiendo ser la cláusula suelo nula y por tanto, no estando vinculada la persona consumidora a ella, lo que ocurre es que en la novación se impone a la persona consumidora una limitación a la variabilidad del tipo de interés en beneficio del banco y sin contrapartida. No se le reduce ni mejora nada, porque de la información debe resultar que la cláusula o es eventualmente abusiva o claramente abusiva.

Al decir que la novación rebaja el suelo se presupone subrepticamente y sin anunciar que la cláusula suelo inicial es válida. Cuesta creer que el TJUE, que sostiene que el juez tiene que analizar de oficio el carácter abusivo de las cláusulas no negociadas individualmente, dé por lícita una cláusula potencialmente abusiva, sin hacer de oficio el control del contenido.

Por más que el tribunal repita que la novación supone una reducción en beneficio del consumidor del límite de variabilidad a la baja del tipo de interés variable no hay tal reducción. Esa reducción solo ha cabido fantasearla tras sembrar la duda sobre la validez de la cláusula suelo, pese al relato del remitente que parte, sin duda, de su nulidad (vid. apartados 19, 20 –cuestión 3ª- y 69 de la sentencia).

Aunque el Tribunal repite hasta tres veces que la novación reduce el suelo, el suelo novado es una nueva imposición y un nuevo abuso contra el deudor hecho de manera oscura y por tanto nula, nula por falta de transparencia y nula por tratarse de una negociación viciada y sin contrapartida, nula formal y materialmente.

RENUNCIA DE ACCIONES

Dicho eso, me cuesta reconocer al TJUE y su excelente jurisprudencia, en esta sentencia. Lo teníamos por un firme defensor de las personas consumidoras, preciso, fiel a su doctrina, claro, directo, ceñido al caso. Pero en esta sentencia se ve un tribunal descuidado, olvidadizo, oblicuo, hipotético, inexacto, oscuro, protector de la mala fe del banco, emisor de oscuridades y equívocos.

Descuidado al olvidar sus doctrinas sobre el análisis de oficio de las cláusulas abusivas, o la no transposición al Derecho español del art. 4.2 Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas.

Oblicuo porque para decir que cierta renuncia de acciones es objeto principal del contrato nos mienta el art. 4.2 presuponiendo que no hemos visto sus contradicciones al sostener a la vez que el 4.2 no se ha transpuesto al ordenamiento jurídico español y que es aplicable a un caso de Derecho español.

Luego hemos visto la verdadera intención de esta sutil oscuridad en forma de remisión al art. 4.2 (vid. apartados 59 y 68). No se trata sólo de la falta de la transposición. Suponiendo que el art. 4.2 Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas sea aplicable en Derecho español, el Tribunal va a pretender que ese precepto excluye el análisis de la renuncia a acciones futuras por formar parte del objeto principal del contrato. Pero ya veremos que esa renuncia no es objeto principal del contrato ni lo define, ya que el objeto principal es la novación de la cláusula suelo abusiva.

Es hipotético, porque una novación que adolece de vicios de transparencia impugnados por la persona consumidora y que manifiesta el juez nacional al Tribunal, éste, prescindiendo de esos hechos, supone que en el caso puede haber una novación transparente y además, al margen del obligatorio control del contenido.

Es inexacto porque pese a su doctrina del control judicial de oficio obligatorio, dice que el juez puede apreciar la abusividad, como si se tratase de una facultad judicial y no una obligación.

El Tribunal protege la mala fe del banco. Estando implícita, al menos la mala fe que interesa en esta materia, en la suposición del carácter abusivo de la cláusula suelo esgrimida por el remitente, el Tribunal, en lugar de aceptarlos, prefiere poner sus hechos y duda, en beneficio del banco de los conocimientos de éste, pese a que su diligencia profesional le obliga a conocerlos. El Tribunal prefiere arrojar oscuridad sobre el caso y dejar la puerta abierta a la fantástica suposición que el banco no supiera que estaba imponiendo una cláusula abusiva ni los efectos de esa deplorable acción.

REELABORACIÓN DE LA PRIMERA CUESTIÓN PREJUDICIAL

Dice el apartado 21 de la sentencia que mediante “su primera cuestión prejudicial, el juzgado remitente pregunta, fundamentalmente, si el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a que una cláusula de un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, cuyo carácter abusivo puede ser declarado judicialmente, pueda válidamente ser objeto de un contrato de novación entre ese profesional y ese consumidor, mediante el cual este último renuncia a los efectos que pudieran derivarse de la declaración del carácter abusivo de dicha cláusula”.

El Tribunal reelabora la cuestión y en lugar de preguntarse si la nulidad del suelo inicial se extiende a la novación que es lo que pregunta el remitente, pregunta si puede novarse una cláusula sujeta a los controles de la Directiva 93/13/CEE. La respuesta puede ser sí o no.

Como el análisis de oficio ha de preceder a la propuesta de novación si la cláusula suelo, según tal análisis, es válida la respuesta es sí, la cláusula suelo es válida y

la novación también, Si es abusiva no es válida y la novación tampoco. Luego sea la respuesta sí o no la validez o nulidad de la cláusula suelo inicial se comunica siempre a la novación, que es lo que el remitente pregunta y el Tribunal esquivo. El Tribunal prefiere el circunloquio, el análisis reflejo y la oscuridad.

Resumiendo, el juez remitente pregunta si la no vinculación o nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas se extiende a la novación de las mismas, mientras que el Tribunal se cuestiona si una cláusula posiblemente abusiva puede ser válidamente novada con renuncia a la protección por parte de la persona consumidora. Una auténtica inversión múltiple de la pregunta.

De la suposición del remitente que la cláusula suelo controvertida es abusiva el Tribunal de justicia parte de la suposición contraria que la cláusula suelo controvertida puede ser válida aunque sujeta a control.

Donde el juez de instancia parte de una nulidad clara de la cláusula suelo el Tribunal de Justicia parte de la duda sobre la validez de la cláusula, duda literalmente inventada.

Mientras que el juez de instancia pregunta si la nulidad se extiende, el Tribunal de Justicia parte de si la novación y la renuncia a la protección que encierra es válida. Mientras que se pregunta si la nulidad se extiende el Tribunal pregunta si la validez de la novación es posible. Como ambas se extienden, al cambiar la pregunta se cambia la respuesta a favor del banco.

De este modo oscuro, inexacto y reflejo, de decir que la nulidad de la cláusula suelo contamina la novación se dice que una novación es posible, dejando por el camino y expulsando del razonamiento el supuesto de nulidad de la cláusula suelo, abrazado por el juzgado remitente y, degradando su propia doctrina el Tribunal olvida que el análisis de la abusividad tiene que hacerse de oficio por el juez nacional, principio de donde brota esa convicción firme del remitente sobre la nulidad de la cláusula suelo.

De responder que la novación de la cláusula nula es nula, el Tribunal dice que la novación de la cláusula controvertida, ¡sobre la que existe una controversia!, es válida si hay claridad en ella.

No vemos dicha claridad, tampoco la ve el remitente y menos aún vemos que exista una controversia, al contrario lo único que hay de manifiesto es la política generalizada de renegociación del banco, temeroso de males mayores ante la STS 9 mayo 2013.

La mala conciencia del banco apoyada en esos indicios, se sustituye por el Tribunal por una duda que no tiene ningún sentido considerar, porque la cláusula se funda precisamente en una actuación contraria a la buena fe de carácter objetivo que nada tiene que ver con la ciencia jurídica de los asesores del banco.

Si bien creo que el Tribunal debiera haber respondido a la primera pregunta del remitente diciendo que la nulidad de la cláusula suelo oscura se extiende y alcanza a la novación, siguiendo la pauta trazada sencillamente por el art. 1208 CC, los desvíos del Tribunal no le sirven de nada al banco, ya que la novación que se admite es sólo para el caso de que sea transparente y en este caso la novación es oscura, secreta y nula.

Nos preocupa, sin embargo, la puerta que se abre a novaciones claras para convalidar abusos claros. Pero la transparencia no sana el abuso, lo digo ahora y lo repetiré cuantas veces sea necesario.

De nuevo vemos como un Tribunal encargado de aportar claridad al mercado y cortar de raíz la [litigiosidad](#), la alienta. Aquí el TS español en su sentencia de 9 mayo 2013, responsable del colapso judicial actual, y el Tribunal de Justicia van de la mano.

RETORCIENDO LAS BASES DE LA TRANSPARENCIA: SUPOSICIÓN DE QUE LA PERSONA CONSUMIDORA ES LERDA

Tampoco me gusta la caracterización de la persona consumidora que hace el Tribunal. Frente a un valeroso XZ que contra viento y marea impugna el abuso, el Tribunal supone que las personas consumidoras somos lerdas y sabemos que la protección no es obligatoria para nosotras, y que conservamos la absurda libertad de renunciar a la protección que cicateramente y tras pasar por el calvario de los tribunales, nos da la ley europea.

Las personas consumidoras ni somos lerdas ni nos acercamos a un Tribunal para después de ganar con una lucha abierta, renunciar a la protección ganada, o ¿no ve el Tribunal que la persona consumidora, con la reverencia democrática de quien respeta las leyes, lo único que pide es la efectividad de la no vinculación proclamada por la Directiva 93/13/CEE?

Las personas consumidoras no somos tontas y aunque lo fuéramos, no nos ponemos las cadenas de “motu proprio”. Son otros los que lo pretenden. Si la persona consumidora ve reconocida su libertad no se va a poner la cadena de una cláusula suelo ahora que hay intereses negativos a menos, que como el Tribunal Supremo tiene dicho y repetido, obtenga una contrapartida apreciable (SSTS 3 [junio](#) 2016 y 22 [abril](#) 2015).

RETORCIENDO LAS BASES DE LA TRANSPARENCIA

Puestos a ayudar a los bancos el Tribunal se muestra extremadamente comprensivo con la mala actuación de Ibercaja. Sin mediar prueba alguna ni indicación del remitente, el Tribunal se lanza a conjeturar sobre lo que sabía o no sabía el banco para averiguar si actuó de buena o mala fe.

En primer lugar, hay que decir que la declaración de una cláusula como abusiva corresponde al juez nacional, así que no se entiende porque el Tribunal hace esas conjeturas sobre la buena fe, cuya ausencia es constitutiva de la abusividad controvertida. En el apartado 71 de la sentencia dice que “corresponde al juzgado remitente examinar de qué información disponía Ibercaja Banco en la fecha en que se celebró la novación”, cuando en realidad lo que incumbe al juzgado es comprobar el cumplimiento por el predisponente de los requisitos de transparencia, al margen de los vicios del consentimiento, como tiene declarado el Tribunal Supremo en su sentencia de 18 [junio](#) 2012.

En el apartado 77, el Tribunal salva la posibilidad de una renuncia a la nulidad de una cláusula suelo abusiva siempre que sea libremente adoptada y declara directamente la nulidad de la renuncia a acciones futuras. No entiendo los aplausos de una admirable doctrina a la insustancial declaración de que la novación clara es

válida mediando una controversia previa y dejando de lado lo único bueno de la sentencia.

Es mucho más ajustada la doctrina del Tribunal Supremo en su sentencia de 18 [junio](#) 2012, como he dicho, que considera que al margen de los vicios del consentimiento, lo que el juez o el funcionario tienen que comprobar en el control de transparencia es si se han cumplido las obligaciones de información previa al contrato o requisitos de transparencia. El TJUE ignora por completo que en España existen [muchas](#) obligaciones legales de transparencia, lo demuestra el hecho que no aparecen en la relación de normas del Derecho nacional de la sentencia¹.

Las consideraciones que hace a continuación, en los apartados 71 a 74, sobre la proximidad del banco a unas tablas de la ley plasmadas en la STJUE 21 diciembre 2016 no tiene relevancia alguna, es una circunstancias que nada nos dice sobre si el banco cumplió o no sus obligaciones legales de transparencia.

CONFUSIÓN ENTRE CONDICIONES GENERALES Y CLÁUSULAS NO NEGOCIADAS INDIVIDUALMENTE

En el apartado 33 la sentencia dice que el “artículo 3, apartado 2, de la misma Directiva precisa que se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente por el profesional y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, tal como sucede, en particular, en el caso de los contratos de adhesión. A este respecto, el Tribunal de Justicia ha declarado que es una cláusula no negociada individualmente aquella que está redactada con vistas a una utilización generalizada (sentencia de 15 de [enero](#) de 2015, Šiba [...] apartado 31).

La sentencia citada, en realidad dice otra cosa, dice que “las cláusulas contractuales que no son objeto de negociación individual, en especial las redactadas con vistas a una utilización generalizada, no contienen como tales informaciones personalizadas”, sin embargo, la sentencia de 9 de julio va mucho más allá ya que considera que las cláusulas no negociadas individualmente son de utilización generalizada, cuando las hay sólo aplicables a ese contrato, como el tipo de interés, la cláusula suelo, la TAE, etc. Es decir las condiciones generales siempre son cláusulas no negociadas individualmente, pero hay cláusulas no negociadas individualmente que no son condiciones generales, o lo son sólo a medias, en particular las que contienen determinaciones cuantitativas, como la TAE, el tipo de interés, el límite suelo o techo, la tasación para subasta, las circunstancias perenales de las partes, etcétera².

NOVACIÓN Y CONSENTIMIENTO: INFORMACIÓN PARA DECIDIR

Por otro lado conviene recordar que toda novación entraña consentimiento, tenga la novación cláusulas negociadas o no, del mismo modo que todo contrato con

¹ Una relación de obligaciones legales de transparencia puede verse [aquí](#).

² Ya he expuesto mi opinión sobre las diferencias entre condiciones generales y cláusulas no negociadas individualmente en mi “Transparencia registral. [obligatoriedad](#) de la inscripción en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación”, en “La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario”, Carolina del Carmen Castillo Martínez, Coordinadora, Wolters-Kluwer, Collado Villalba, junio, 2020.

condiciones generales entraña consentimiento contractual y lo presupone, ya que como nos dijera DÍEZ-PICAZO, el mejor modo de afrontar el problema de las condiciones generales es suponer la existencia de un contrato. Este mismo planteamiento me lo recordó hace tiempo mi compañero VALERO FERNÁNDEZ-REYES a propósito de las novaciones de la ley 2/1994.

Personalmente, he abordado ese problema distinguiendo entre acuerdo nuclear y condiciones generales, *partes* del contrato que desde el punto de vista del control del contenido y de la eliminación de la anfibología o duda genética del contrato por adhesión con condiciones generales de la contratación, presentan como característica que en el acuerdo nuclear el consentimiento es cierto pero indeterminado, mientras que en las condiciones generales el contenido es cierto pero el consentimiento indeterminado, dudoso o anfibológico³.

Al Tribunal todo esto le da igual. Según los apartados 47 y 49, la información que se comunica con el cumplimiento de las obligaciones legales de información previa al contrato es para decidir si la persona consumidora desea quedar vinculada “por las condiciones redactadas de antemano por el profesional basándose principalmente en esa información”.

El cumplimiento de los requisitos de transparencia es necesario para la incorporación de la cláusula al contrato, para que la cláusula obligue al adherente, no sabemos que mueve su consentimiento al contrato en su totalidad, ni lo sabemos ni lo podemos saber ni en el contrato por negociación ni en el por adhesión. Desde luego, la información dada al cumplir con los requisitos de transparencia no sabemos si juega o no un papel en ello. Me remito a lo que he dicho sobre el acuerdo nuclear.

En todo caso, conviene retener que la decisión de contratar es un acto libre que puede fundarse en cualquier motivo y esa cuestión y todo lo relativo a los vicios del consentimiento queda al margen del control de transparencia, como ya dijera la citada STS de 18 junio 2012. La cuestión del consentimiento no interesa, porque cuando analizamos la abusividad suponemos, siempre DÍEZ-PICAZO en la memoria, que ya hay decisión, que el contrato ya se ha celebrado.

CLÁUSULAS NEGOCIADAS Y CONTROL

La consideración de la cláusula como negociada la excluye de la Directiva 93/13/CEE (apartado 32), pero no de control. He [demostrado](#) sin contradicción que determinar si una cláusula es negociada o no implica, también, control, implica un análisis del contrato que es procedimiento de control tanto de transparencia como del contenido.

Una cláusula abusiva no se puede renegociar sin que el profesional informe al adherente que la cláusula es abusiva y que la ha retirado del contrato. Si la nueva cláusula impone una obligación a cargo del adherente no podrá probarse la negociación si el adherente no obtiene una contrapartida apreciable. Finalmente la prueba de la negociación corresponde al profesional.

³ Puede verse un análisis de estas cuestiones en mi “El [contrato](#)-no-contrato”, Madrid, SER, 2006, pgs. 46 y ss.

CLÁUSULAS DEFINITORIAS DEL OBJETO PRINCIPAL

Para decir que las cláusulas definitorias del objeto principal del contrato están excluidas de la aplicación de la Directiva 93/13/CEE el Tribunal dice que tal cláusula debe ser no negociada y respetar los límites del art. 4.2 Directiva 93/13/CEE.

Pero de nuevo el TJUE cae en la imprecisión, porque los controles del contenido y de transparencia sólo deberán respetar los límites del art. 4.2 Directiva 93/13/CEE si dicho precepto ha sido [transpuesto](#) al ordenamiento jurídico español.

Para la Comisión no se ha transpuesto, tampoco para la doctrina jurisprudencial del TJUE plasmada en su vigente y gloriosa sentencia de 3 [junio](#) 2010. La [Guía](#) de cláusulas abusivas de la Comisión señala en su pg. 110 que en España “El Derecho nacional ha ampliado la valoración del carácter abusivo a cláusulas contractuales relativas a la definición del objeto principal del contrato y a la adecuación del precio o de la retribución, independientemente de si dichas cláusulas están redactadas en un lenguaje claro y comprensible”.

La consigna que se quiere poner en circulación por el Tribunal parece ser “control del contenido nunca, sólo control de transparencia”. Además, se prescinde de la exigencia de la Directiva 93/13/CEE, art. 4.2, que la cláusula controvertida *defina* el objeto principal del contrato. Al Tribunal le basta, no que la cláusula defina el objeto principal, sino que se relacione o tenga algo que ver, incluso aunque sea poco.

Lo cierto es que todas las cláusulas de un contrato, incluso las más insignificantes se relacionan con el objeto principal del contrato, por lo que con esta doctrina se introduce la arbitrariedad en la determinación de la definición del objeto principal del contrato y se abre la puerta a excluir del control de la Directiva 93/13/CE cualquier cláusula, al margen de su importancia. Es lo que pasa con las cláusulas suelo, interés variable referenciado al IRPH, cláusulas de interés remuneratorio, las multidivisa y tantas otras.

Es más siendo el contrato un producto subjetivísimo del cruce de al menos dos voluntades contrarias, cualquier detalle puede ser el núcleo del consentimiento y, por tanto, elemento esencial del contrato. Por eso es necesario [denunciar](#) esa doctrina, a la que de nuevo con sus indirectas y su oscuridad el TJUE está dando pie.

LA NOVACIÓN TIENE COMO OBJETO PRINCIPAL LA RENUNCIA: FALSO

La novación tiene como objeto principal la puesta en circulación de una cláusula suelo. Como tal objeto principal desde el punto de vista de las condiciones generales y de las cláusulas no negociadas individualmente, no estaría sujeta a control.

Pero ya hemos demostrado, con el inestimable apoyo de las audiencias de [Zaragoza](#) y Palencia, que también la negociación está sujeta a control, que debe ser transparente, partir de la libertad de la persona consumidora y no del miedo y que debe incluir una contrapartida apreciable cuando imponga estipulaciones a favor del banco, como es el caso de la imposición de una nueva cláusula suelo.

El Tribunal se refiere al tema de manera oblicua en el apartado 59, diciendo que la abusividad de la renuncia puede ser declarada por el juez nacional “siempre que dicha cláusula no se haya negociado individualmente y no se rebasen los límites

establecidos por el artículo 4, apartado 2, de la propia Directiva”. Decimos que el Tribunal refiere oblicuamente el tema, porque parece hablar de la imposición de una nueva cláusula suelo pero está hablando de una renuncia concomitante con la novación de una cláusula suelo abusiva.

La renuncia ni define ni forma parte del objeto principal del contrato, es una condición general sujeta a control que el Tribunal declara nula directamente en cuanto a las acciones futuras, y cuya validez parece sostener, por medio de su distinción de la renuncia a acciones pasadas, de la que recae sobre acciones futuras y por su invento de controversias sobre la cláusula suelo inicial.

El juez remitente, partiendo de la oscuridad de la novación, pregunta también, cuestiones prejudiciales 3ª y 5ª, sobre su carácter abusivo por limitar los recursos judiciales o administrativos de la persona consumidora. Esa pregunta se convierte por el Tribunal, en si la renuncia es abusiva tanto respecto de la cláusula suelo inicial como de la de repuesto, omitiendo toda referencia a su oscuridad y contravención de un precepto expreso de la Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas (letra q del anexo).

INVENCION FAVORABLE AL BANCO DE UNA CONTROVERSIA

El banco no ha probado que haya controversia sobre la cláusula suelo, sabemos, al contrario, que hay una política general del banco, de renegociación por miedo a la STS 9 mayo 2013, según advierte el remitente y acepta el Tribunal como indicio de falta de negociación (apartados 18 y 36).

Llama la atención que para considerar litigioso un crédito cedido en globo a un fondo buitre se exija, con tanta precisión y delicadeza, por nuestro Tribunal Supremo, esto y lo otro, es decir, todo lo que perjudica al deudor persona consumidora o adherente y que para admitir una controversia, cuya prueba de existencia beneficia al banco, el Tribunal ni siquiera se plantee si existe ni como existe, simplemente la supone existente sin discusión.

En el apartado 67 de la sentencia se lee que “es preciso distinguir la renuncia a ejercitar acciones judiciales cuando se pacta en el marco de un acuerdo, como una transacción, cuyo objeto es propiamente la solución de una controversia existente entre un profesional y un consumidor, de la renuncia previa al ejercicio de cualquier acción judicial incluida en un contrato celebrado entre un consumidor y un profesional”.

Pero respecto de la controversia existente nos seguimos preguntando ¿qué controversia? Es un tema hipotético que el Tribunal no puede suponer, aceptar ni discutir. Vemos que hay un doble rasero, por un lado, el que usa el TS para considerar un crédito litigioso en su sentencia de 5 [marzo](#) 2020, sobre venta en globo de créditos litigiosos y la que usa el TJUE. En el último caso ni siquiera hay controversia sino una política generalizada de renegociación secreta y secretizada impulsada por Ibercaja.

No podemos aceptar la ley del embudo, y es claro para nosotros, que en el presente caso tampoco hay controversia y que la eventual transacción de la cláusula suelo inicial sigue siendo nula y tan nula como esa cláusula suelo que pide eliminar con toda razón la persona consumidora, arrastrando la enorme carga de ir a Luxemburgo para que se le haga justicia.

NULIDAD EUROPEA DIRECTA

Continúa la sentencia diciendo en el apartado 75, que por lo que se refiere “a la renuncia de las partes del litigio principal a hacer valer ante los tribunales nacionales sus pretensiones relativas a la nueva cláusula «suelo», es preciso destacar que [...] un consumidor no puede comprometerse válidamente a renunciar para el futuro a la tutela judicial y a los derechos que le confiere la Directiva 93/13. En efecto, por definición el consumidor no puede comprender las consecuencias de su adhesión a una cláusula de esa naturaleza por lo que se refiere a las controversias que puedan surgir en el futuro”.

Añade el apartado 76 que “admitir la posibilidad de que el consumidor renuncie previamente a los derechos que le confiere el sistema de protección establecido por dicha Directiva sería contrario al carácter imperativo del citado precepto y pondría en peligro la eficacia de este sistema”.

Estos dos apartados son muy importantes, porque en ellos se basa la declaración de no vinculación por contravención del apartado “q” del anexo de la Directiva 93/13/CEE y, por tanto, la declaración expresa de abusividad, de la novación con efecto "ultra partes" y retroactivo que hace el Tribunal y que rehabilita su sentencia como instrumento de defensa de los intereses legítimos de las personas consumidoras.

Resumen STJUE de 9 de [julio](#) de 2020

Sentencia

1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación de los artículos 3 a 6 de la [Directiva](#) 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas [...] **corrección de errores en DO 2015**, L 137, p. 13).

2 Esta petición se ha presentado en el contexto de un litigio entre XZ e Ibercaja Banco, S. A., en relación con ciertas cláusulas de préstamo hipotecario.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

[...]

Derecho español [véase [anexo](#) a este trabajo]

[...]

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

13 Mediante escritura pública de **23 de diciembre de 2011**, XZ adquirió de un promotor una finca [...] y, al mismo tiempo, se **subrogó** en la posición deudora que aquel promotor tenía en el préstamo hipotecario relativo a esa finca concedido por la entidad de crédito Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón, convertida posteriormente en **Ibercaja Banco**. De este modo, XZ **aceptaba todos los pactos y condiciones** relativos al referido préstamo hipotecario [...] tal como habían quedado **estipulados** entre el deudor inicial y la entidad de crédito [todo eso además de recoger las llaves, repasar el piso y disfrutar la emoción de una nueva casa: seguro, la persona consumidora sabía que había una cláusula suelo y lo que significaba].

14 El [...] préstamo hipotecario contenía una cláusula relativa al tipo de interés máximo y mínimo [...] quedando estipulado un tipo máximo —o «techo»— del 9,75 % anual y un tipo **mínimo** —o «suelo»— del 3,25 % anual.

15 El [...] préstamo hipotecario fue **modificado** mediante un contrato de novación [...] el 4 de **marzo** de 2014 [...] que afectó [...] al tipo pactado en la cláusula «suelo», quedando este **reducido al tipo nominal anual del 2,35 %** [hablar de reducción es capcioso] [...]

16 XZ presentó una demanda ante el órgano jurisdiccional remitente, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Teruel, solicitando que se declarase **abusiva** la cláusula «suelo» incluida en el [...] préstamo hipotecario y se condenara a la entidad de crédito a **eliminar** esa cláusula y a **devolverle** las cantidades indebidamente abonadas en virtud de la misma desde la suscripción de ese préstamo [a pesar de ello el Tribunal, en un alarde innecesario de erudición reafirma su jurisprudencia sobre que el adherente puede renunciar a la protección contra las cláusulas abusivas].

17 Dado que Ibercaja Banco esgrimió contra las pretensiones de XZ las cláusulas de la [...] **novación**, la demandante [...] solicitó [...] al juzgado remitente que precisara en qué medida los actos jurídicos que modifican un contrato, en particular una de las cláusulas del mismo y cuyo carácter abusivo se invoca, están también

«contaminados» por esa cláusula y, en consecuencia, **no tienen carácter vinculante** con arreglo al artículo 83 del texto refundido de la LGDCU.

18 El juzgado remitente observa que fue a raíz de la sentencia 241/2013 del Tribunal Supremo, de 9 de **mayo** de 2013 [...] cuando Ibercaja Banco **inició un proceso de renegociación de esas cláusulas en los [...] préstamos hipotecarios** que esa entidad había celebrado. Así, el juzgado remitente **duda** de que la renegociación de una cláusula abusiva sea **compatible** con el principio establecido en el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, según el cual las cláusulas abusivas no vincularán al consumidor.

[...]

[A partir de aquí, en este resumen, para mayor claridad voy a tratar en una primera parte la novación de la cláusula suelo y su transparencia; y en una segunda el régimen de la renuncia de acciones que acompaña a la novación].

PRIMERA PARTE

Novación de una cláusula suelo, cláusulas no negociadas individualmente y transparencia

20 [...] el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Teruel decidió [...] plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

[...]

2) Si los documentos que modifiquen o transaccionen cláusulas no negociadas susceptibles de no superar los controles de falta de abusividad y transparencia, pueden participar de la naturaleza de **condiciones generales de la contratación** a efectos de lo dispuesto en el artículo 3 de la [Directiva 93/13], afectándoles las mismas causas de nulidad que [afectan a] los documentos originales novados o transigidos.

[...]

4) Si analizando la novación modificativa al amparo de la Jurisprudencia del [Tribunal de Justicia] y de los artículos 3, apartado 1, y 4, apartado 2, de la [Directiva 93/13], la nueva cláusula suelo incluida **adolece nuevamente de falta de transparencia**, al volver el banco a incumplir los criterios de transparencia por el mismo fijados en la [sentencia del Tribunal Supremo] de 9 de mayo de 2013 y no informar al cliente del **verdadero coste económico** de dicha cláusula en su hipoteca, de manera que pudiera conocer el tipo de interés (y la cuota resultante) que tendría que pagar en el caso de **aplicarse la nueva** cláusula suelo y el tipo de interés (y la cuota resultante) que tendría que pagar en el caso de **no aplicarse ninguna cláusula suelo** y se aplicase el tipo de interés pactado en el préstamo hipotecario **sin limitación a la baja**.

~~Esto es, si al imponer la novación sobre las “cláusulas suelo”, la entidad financiera debiera haber cumplido los controles de transparencia reseñados en los artículos 3, apartado 1, y 4, apartado 2, de la [Directiva 93/13] e informar al consumidor [1] sobre el **importe** de las cuantías en las que había sido perjudicado por la aplicación de las “cláusulas suelo” [2] así como el **interés** a aplicar en caso de **no exis-**~~

~~tir dichas cláusulas y, si al no haberlo hecho, estos documentos también adolecen de causa de nulidad.~~

[...]

Sobre las cuestiones prejudiciales

Sobre la primera cuestión prejudicial

[...]

Sobre la segunda cuestión prejudicial

CLÁUSULAS NO NEGOCIADAS INDIVIDUALMENTE

31 Mediante su segunda cuestión prejudicial, el juzgado remitente pregunta, fundamentalmente, si el artículo 3, apartados 1 y 2, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que cabe considerar que la propia **cláusula** de un contrato [B2C] con el fin de **modificar** una cláusula potencialmente abusiva de un contrato anterior celebrado entre ambos o de determinar las consecuencias del carácter abusivo de la misma, no ha sido negociada individualmente y puede, en su caso, ser declarada abusiva [nada nos dirá el Tribunal sobre los criterios de abusividad de una cláusula suelo: silencio cómplice con la mala práctica].

32 Debe recordarse que, en virtud del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13, el control del carácter abusivo de una cláusula de un contrato B2C se ejerce sobre las **cláusulas que no se hayan negociado individualmente.**

33 El artículo 3, apartado 2, de la misma Directiva precisa que se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido **redactada** previamente por el **profesional** y el consumidor **no** haya podido **influir** sobre su contenido [...] A este respecto, el Tribunal de Justicia ha declarado **que es una cláusula no negociada individualmente aquella que está redactada con vistas a una utilización generalizada** (sentencia de 15 de [enero](#) de 2015, Šiba [...] apartado 31).

34 Pues bien, estos **requisitos** pueden también concurrir respecto de una cláusula que tiene por objeto **modificar** una cláusula potencialmente abusiva de un contrato anterior celebrado entre las mismas partes o determinar las consecuencias del carácter abusivo de esa otra cláusula. La circunstancia de que la nueva cláusula tenga por objeto modificar una cláusula anterior que no ha sido negociada individualmente no exime por sí sola al juez nacional de su obligación de comprobar si el **consumidor ha podido efectivamente influir**, en el sentido del artículo 3, apartado 2, de la Directiva 93/13, sobre el contenido de esta nueva cláusula [toda novación entraña consentimiento, tenga la novación cláusulas negociadas o no, del mismo modo que todo contrato con condiciones generales lo entraña y presuponse tenga o no cláusulas negociadas o sólo condiciones generales].

[...]

36 En el presente caso, la circunstancia de que la [...] novación a la que se refiere el litigio principal **se enmarque dentro de la política general de renegociación** de los [...] préstamos hipotecarios de tipo variable que incluían una cláusula «suelo», iniciada por Ibercaja Banco a raíz de la sentencia 241/2013 del Tribunal Supremo [...] podría constituir **un indicio de que XZ no pudo influir en el contenido** de la nueva cláusula «suelo».

37 Lo mismo cabe decir respecto [...] de que [...] **la entidad bancaria no facilitara a XZ una copia del contrato** y tampoco le permitió que se lo llevara consigo para que pudiera tener conocimiento del mismo.

38 En cualquier caso, la circunstancia de que XZ introdujera antes de su firma en el contrato de novación la mención, **escrita de su puño y letra**, en la que indicaba que comprendía el mecanismo de la cláusula «suelo» **no permite por sí sola** concluir que esa cláusula fue **negociada** individualmente y que el consumidor pudo efectivamente influir en el contenido de la misma.

39 [...] ha de responderse a la segunda cuestión prejudicial que el artículo 3, apartado 2, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que **cabe considerar** que la propia cláusula de un contrato B2C con el fin de **modificar** una cláusula potencialmente abusiva de un contrato anterior celebrado entre ambos o de determinar las consecuencias del carácter abusivo de la misma, **no ha sido negociada individualmente y puede, en su caso, ser declarada abusiva** [¡pese a afectar –según TS- al objeto principal del contrato! Toda novación debe ser consentida, lo que exige una cláusula negociada, sin que eso signifique que no haya controles].

[...]

Sobre la cuarta cuestión prejudicial

40 Mediante su cuarta cuestión prejudicial, el juzgado remitente pregunta, fundamentalmente, si el artículo 3, apartado 1, el artículo 4, apartado 2, y el artículo 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que la exigencia de **transparencia** [...] a un profesional implica que, cuando este celebra con un consumidor un [...] préstamo hipotecario de tipo de interés variable y que establece una cláusula «suelo», el profesional debe facilitar al consumidor la **información** necesaria para comprender las consecuencias económicas que para este último se derivan, en el momento de la celebración del contrato, del **mecanismo** establecido por la referida cláusula «suelo».

[...]

[Los apartados 44 a 46, 48, 50 y 51 reiteran la doctrina de la transparencia del TJUE].

47 [...] reviste **una importancia fundamental** para el consumidor disponer, antes de la celebración de un contrato, de información sobre las condiciones contractuales y las consecuencias de dicha celebración. El consumidor **decide** si desea quedar vinculado por las condiciones redactadas de antemano por el profesional basándose principalmente en esa información [esto es **erróneo**] (sentencia de 21 de diciembre de 2016 [...] apartado 50 y jurisprudencia citada).

[...]

49 En consecuencia, debe apreciarse si el profesional ha observado la exigencia de transparencia contemplada en el artículo 4, apartado 2, y en el artículo 5 de la Directiva 93/13 tomando como referencia los elementos de que disponía en la fecha en que celebró el contrato con el consumidor [esto también es **erróneo**].

[...]

52 No obstante, en el caso de una cláusula que consiste en **limitar** la fluctuación a la baja de un tipo de interés variable calculado a partir de un índice, resulta evidente que el **valor exacto** de ese tipo variable **no puede fijarse** en un contrato de

préstamo para toda su duración [esa afirmación nos da igual, porque depende de que el legislador nacional imponga o no esa obligación precontractual como obligación legal, lo cual, por definición queda fuera del ámbito de la Directiva 93/13/CEE] [...]

53 No es menos cierto, no obstante, que el Tribunal de Justicia declaró en relación con préstamos hipotecarios de tipo de interés variable que el suministro de información sobre la evolución en el **pasado** del índice en que se basa el cálculo del tipo aplicable constituye **un elemento especialmente pertinente** (véase, en este sentido, la sentencia de 3 de marzo de 2020 [...] apartado 56) [la desorientación del TJUE sobre el valor y significado de las obligaciones legales de información previa al contrato no deja de ser un suceso maravilloso, cuando la emergencia de los tratos preliminares y su reglamentación, fenómeno multiforme que se desarrolla a la vista de todos, es el aspecto más destacable de la evolución del Derecho contractual contemporáneo de los países con ordenamientos jurídicos democráticos].

54 [...] mediante tal información puede situarse al consumidor en condiciones de tomar conciencia, a la luz de las fluctuaciones pasadas, de la eventualidad de que **no pueda beneficiarse de tipos inferiores** al tipo «suelo» que se le propone.

[...]

56 [...] ha de responderse a la cuarta cuestión prejudicial que el artículo 3, apartado 1, el artículo 4, apartado 2, y el artículo 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que la exigencia de **transparencia** que tales disposiciones imponen a un profesional implica que, cuando este celebra con un consumidor un [...] préstamo hipotecario de tipo de interés variable y que establece una cláusula «suelo», deba situarse al consumidor en condiciones de comprender las consecuencias económicas que para él se derivan del mecanismo establecido por medio de la referida cláusula «suelo», en particular mediante la puesta a disposición de información relativa a la evolución pasada del índice a partir del cual se calcula el tipo de interés [una evidente prueba de la indigencia teórica y –pido perdón por el palabro- de la indecibilidad que entraña la doctrina de la transparencia material como procedimiento de control autónomo. Entretanto el Tribunal guarda silencio sobre los criterios para apreciar el carácter abusivo de una cláusula suelo, que me hubieran venido muy bien para completar mi [guía de cláusulas abusivas](#)].

[...]

SEGUNDA PARTE

Renuncia de acciones en la novación de una cláusula suelo abusiva

Segunda parte del resumen STJUE 9 [julio](#) 2020

[...]

19 [...] el juzgado remitente señala que la novación podría no adecuarse a las exigencias del «criterio de **transparencia**» establecido por el Tribunal Supremo. En el asunto objeto del litigio principal, el juzgado remitente pone en particular de

relieve [...] la falta de información en cuanto a las **pérdidas** que este podía sufrir como consecuencia de la aplicación de la nueva cláusula «suelo» y la imposibilidad del prestatario de recuperar las **pérdidas** sufridas de este modo debido a la **renuncia** a ejercitar **cualquier** acción judicial contra la entidad de crédito acreedora.

20 En estas circunstancias, el Juzgado [...] decidió [...] plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

«1) Si el principio de no vinculación de las cláusulas nulas (artículo 6 [de la Directiva 93/13]) debe **extenderse** también a los contratos y negocios jurídicos **posteriores** sobre esas cláusulas, como lo es el contrato de novación.

[...]

3) Si la **renuncia** de acciones judiciales contenida en la novación debe ser también nula, en la medida en que los contratos que firmaban los clientes **no informaban** a los mismos [1] de que estaban ante una cláusula nula [2] ni tampoco del dinero o **importe** económico que tenían derecho a percibir como devolución de los intereses pagados por la imposición **inicial** de las “cláusulas suelo”.

De esta manera, se indica que el cliente firma una renuncia a demandar sin haber sido informado por el banco de a qué renuncia y a cuánto dinero renuncia.

[...]

5) Si el clausulado de acciones incluidas en las condiciones generales de contratación de la **novación** puede considerarse una cláusula abusiva por su contenido en el marco del artículo 3, apartado 1, en relación con el anexo de cláusulas abusivas y, en concreto, con [la letra q)] de ese anexo [...], dado que limitan el derecho de los consumidores al ejercicio de derechos que pueden nacer o revelarse después de la firma del contrato, como ocurrió con la **posibilidad de reclamar la devolución íntegra de los intereses pagados** [...]

Sobre la primera cuestión prejudicial

21 Mediante su primera cuestión prejudicial, el juzgado remitente pregunta, fundamentalmente [el Tribunal **reelabora** la cuestión del remitente], si el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se **opone** a que una cláusula de un contrato B2C, cuyo carácter abusivo puede ser declarado judicialmente, pueda válidamente ser objeto de un contrato de **novación** entre ese profesional y ese consumidor, mediante el cual este último renuncia a los efectos que pudieran derivarse de la declaración del carácter abusivo de dicha cláusula.

[...]

24 [...] con arreglo al artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, incumbe al juez nacional **abstenerse** de aplicar las cláusulas abusivas con el fin de que no produzcan efectos vinculantes para el consumidor, **salvo si el consumidor se opone a ello** (sentencia de 26 de [marzo](#) de 2019, Abanca Corporación Bancaria y Bankia [...] apartado 52 y jurisprudencia citada).

[...]

29 No obstante, tal como resulta de la jurisprudencia citada en el apartado 25 de la presente sentencia, la renuncia de un consumidor a hacer valer la nulidad de una cláusula abusiva **únicamente puede ser tomada en consideración si, en el momento de la renuncia, el consumidor era consciente del carácter no vinculan-**

te de esa cláusula y de las consecuencias que ello conllevaba. Solo en este supuesto cabe considerar que la adhesión del consumidor a la novación de tal cláusula procede de un consentimiento libre e informado, dentro del respeto de los requisitos establecidos en el artículo 3 de la Directiva 93/13, extremo este que corresponde comprobar al juez nacional.

30 [...] ha de **responderse** a la primera cuestión prejudicial que el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que no se opone a que una cláusula de un contrato B2C cuyo carácter abusivo **puede** ser declarado judicialmente [el juez está obligado a declarar la abusividad cuando tenga los elementos de juicio suficientes, no es una facultad], pueda ser objeto de una [...] novación B2C, mediante el cual el consumidor **renuncia** a los efectos que pudieran derivarse de la declaración del carácter abusivo de esa cláusula, **siempre que** la renuncia proceda de un consentimiento libre e informado por parte del consumidor, extremo este que corresponde comprobar al juez nacional.

[...]

Sobre la cuarta cuestión prejudicial

[...]

55 Por lo que se refiere a las **cantidades a las que el consumidor renunciaría** aceptando una nueva cláusula «suelo», coincidentes con la **diferencia** entre las sumas satisfechas por el consumidor en aplicación de la cláusula «suelo» inicial y las que hubieran debido abonarse en **ausencia** de cláusula «suelo», debe señalarse que, en principio, **esas cantidades pueden calcularse fácilmente por un consumidor medio normalmente informado y razonablemente perspicaz, siempre que el profesional —en este caso, la entidad bancaria, que reúne los conocimientos técnicos y la información necesarios a este respecto— haya puesto a su disposición todos los datos necesarios [que no lo ha hecho].**

[...]

Sobre las cuestiones prejudiciales tercera y quinta

57 Mediante las cuestiones prejudiciales tercera y quinta, que procede examinar conjuntamente, el juzgado remitente pregunta, fundamentalmente, si el artículo 3, apartado 1, considerado en relación con el punto 1, letra q), del anexo, y el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que ha de calificarse como «abusiva» una cláusula de un contrato de novación que **modifica** una cláusula de un contrato anterior y mediante la cual un profesional y un consumidor **renuncian** mutuamente a ejercitar acciones judiciales para hacer valer pretensiones relativas, en particular, tanto a la cláusula **inicial** modificada por ese contrato de novación como a la cláusula **novatoria** [se divide la renuncia a acciones, división que no hace el remitente, distinguiendo entre acciones sobre la cláusula suelo inicial y la de recambio. Se divide para abrir la posibilidad de salvar la cláusula suelo inicial].

58 Resulta del auto de remisión que, mediante la [...] novación, Ibercaja Banco y XZ acordaron una **reducción** del tipo de la cláusula «suelo» [ese es el objeto principal de la novación, reducción es capcioso] que era aplicable en virtud del [...] préstamo hipotecario y una **renuncia** mutua [esto son condiciones generales que no definen el objeto principal] a ejercitar acciones judiciales relativas a la antigua y a la nueva cláusula «suelo».

59 Dado que tal cláusula de **renuncia** quedó estipulada en el marco de un contrato B2C, el carácter abusivo de esta cláusula puede ser [debe ser] declarado por el juez nacional con arreglo al examen previsto en el artículo 3 de la Directiva 93/13, **siempre que dicha cláusula no se haya negociado individualmente y no se rebasen los límites establecidos por el artículo 4, apartado 2, de la propia Directiva** [oscuridad en cuanto a la transposición del 4.2. El objeto principal es la imposición de una cláusula suelo de repuesto y la renuncia es condición general].
[...]

63 Además [...] El punto 1, letra q), del anexo de la Directiva 93/13/CEE contempla, como cláusulas que **pueden** ser calificadas abusivas, aquellas que tienen por objeto o por efecto **«suprimir u obstaculizar el ejercicio de acciones judiciales o de recursos [administrativos] por parte del consumidor»**.

64 Asimismo, el hecho de que un profesional y un consumidor renuncien mutuamente a ejercitar acciones judiciales en relación con la cláusula de un contrato **no impide al juez nacional [obligado a analizar de oficio las cláusulas abusivas] examinar el carácter abusivo de esa cláusula, puesto que la misma puede tener efectos vinculantes para el consumidor**.

65 En el presente caso, del auto de remisión resulta que, mediante la **novación**, Ibercaja Banco y XZ pactaron, por una parte, una **reducción** del tipo de la cláusula «suelo» que era aplicable en virtud del [...] préstamo hipotecario [capcioso y objeto principal] y, por otra parte, una **renuncia** mutua a ejercitar acciones judiciales relativas a la antigua y a la nueva cláusula «suelo».

66 Por lo que se refiere, en primer lugar, a la **renuncia** de XZ a hacer valer ante el juez nacional sus pretensiones relativas a la cláusula «suelo» **inicial**, debe señalarse que [...] la Directiva 93/13 no se opone en sí misma a que el consumidor **renuncie** mediante contrato a la ventaja que podría obtener de la declaración del carácter abusivo de la cláusula de un contrato, **siempre que esta renuncia proceda de un consentimiento libre e informado [que ya sabemos no existió]**.

67 Asimismo [...] es preciso **distinguir** [es improcedente] la renuncia a ejercitar acciones judiciales cuando se pacta en el marco de un acuerdo, como una **transacción**, cuyo objeto es propiamente la solución de una **controversia existente** entre un profesional y un consumidor [¿qué controversia? Tema hipotético. Doble rasero], de la renuncia **previa** al ejercicio de cualquier acción judicial incluida en un contrato B2C [...]

68 No obstante, una cláusula que contemple una renuncia **mutua** al ejercicio de **cualquier** acción judicial en el marco de un acuerdo que tenga por objeto la solución de una **controversia surgida** entre un profesional y un consumidor [hipotético] acerca de la validez de la cláusula de un contrato que vincula a estas dos partes **puede constituir el objeto principal del acuerdo en el sentido del artículo 4, apartado 2**, de la Directiva 93/13 y, en consecuencia, quedar **sustraída** de la apreciación de su posible carácter abusivo, **siempre que esté redactada de manera clara y comprensible**, siendo el juez nacional quien debe llevar a cabo tal examen [que exige hacer **control** de transparencia y del contenido].

69 En el presente caso, el juzgado remitente considera que **XZ no obtuvo información suficiente acerca del carácter abusivo de la cláusula «suelo» inicial y**

de las **cantidades** a cuyo reembolso hubiera tenido derecho por tratarse de sumas indebidamente satisfechas en virtud de esa cláusula.

[...]

LA RENUNCIA A LAS ACCIONES FUTURAS ES DIRECTAMENTE ABUSIVA

71 Pues bien, si bien [muy bien, muy bien] corresponde al juzgado remitente examinar de qué información **disponía** Ibercaja Banco en la fecha en que se celebró la novación [lo que incumbe al juzgado es comprobar los requisitos de transparencia no la proximidad a cierta información que por su profesión debe conocer el banco] [...]

75 Por lo que se refiere, en segundo lugar, a la **renuncia** de las partes del litigio principal a hacer valer ante los tribunales nacionales sus pretensiones relativas a la **nueva** cláusula «suelo», es preciso destacar que [...] un consumidor no puede comprometerse válidamente a renunciar **para el futuro a la tutela judicial** y a los derechos que le confiere la Directiva 93/13. En efecto, por definición el consumidor no puede comprender las consecuencias de su adhesión a una cláusula de esa naturaleza por lo que se refiere a las controversias que puedan surgir en el futuro.

76 [...] admitir la posibilidad de que el consumidor renuncie **previamente** a los derechos que le confiere el sistema de protección establecido por dicha Directiva sería **contrario al carácter imperativo del citado precepto y pondría en peligro la eficacia de este sistema.**

77 De las anteriores consideraciones resulta que ha de responderse a las cuestiones prejudiciales tercera y quinta que el artículo 3, apartado 1, considerado en relación con el punto 1, letra q), del anexo, y el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que:

- la cláusula estipulada en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor para la solución de **una controversia existente** [controversia inventada por el Tribunal], mediante la que el consumidor renuncia a hacer valer ante el juez nacional las pretensiones que hubiera podido hacer valer en ausencia de esta cláusula, puede ser calificada como «abusiva» cuando, en particular, el consumidor no haya podido **disponer** de la información pertinente que le hubiera permitido comprender las consecuencias jurídicas que se derivaban para él de tal cláusula;
- la cláusula mediante la que el mismo consumidor renuncia, en lo referente a controversias **futuras**, a las acciones judiciales basadas en los derechos que le reconoce la Directiva 93/13 **no vincula al consumidor.**

Distribución de gastos en la hipoteca y comisión de apertura

Comentario y resumen STJUE 16 [julio](#) 2020

Carlos Ballugera Gómez
[@BallugeraCarlos](#)

Veo con preocupación cómo en esta sentencia el TJUE para hablar de la transparencia usa la oscuridad, como se niega a confirmar expresamente su doctrina sobre la transposición al Derecho español del art. 4.2 Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas, como, indirectamente y como si fuera sin querer, deja abierta la puerta para que los jueces españoles integren o completen a favor del banco de la cláusula abusiva "todos los gastos para la persona consumidora" con la ley o con una regulación o reparto justo de esos gastos.

La cosa viene de atrás, viene de cuando hizo una interpretación extensiva –en contra de la persona consumidora- de la exigencia que la cláusula exenta del control del contenido “defina el objeto principal del contrato”, reduciendo esa exigencia a favor del banco, ya que al Tribunal le basta que la cláusula toque aunque sea de lejos ese objeto principal para quedar exenta del control del contenido. Para el que no lo sepa, muchas cláusulas del contrato rozan el objeto principal.

Este posicionamiento tiene, también, sus antecedentes cuando el Tribunal de Luxemburgo hizo suya, en su sentencia de 7 [agosto](#) 2018, la doctrina del Tribunal Supremo de España según la que la cláusula abusiva de interés de demora se puede integrar a favor del banco con el interés remuneratorio.

Pero también esta sentencia tiene cosas buenas, es bueno que impida la imposición de costas al deudor que consigue la nulidad de la cláusula de "todos los gastos para la persona consumidora" aunque no se le restituya todo; es positivo que aunque se admita la prescripción de la acción restitutoria por causa de una cláusula abusiva, ésta deba empezar a contarse a partir de la declaración individual de nulidad de la cláusula.

Sin embargo, lo preocupante siguen siendo los aspectos negativos. La nulidad de una cláusula sólo se puede integrar, según la jurisprudencia del TJUE, con la ley o con una regulación equilibrada cuando se imponen obligaciones a favor del profesional, si la nulidad de la cláusula impide la subsistencia del contrato y ello es muy perjudicial para la persona consumidora; como ocurriría en el caso del préstamo hipotecario, donde la nulidad del préstamo puede obligar al deudor a devolver todo de golpe, lo que produciría la suprema paradoja, de que la nulidad del vencimiento anticipado diera lugar a un fulminante vencimiento anticipado legal, cosa totalmente disuasoria para el deudor que, incluso cumpliendo con el préstamo y pagando religiosamente los plazos, tendría que devolver todo por haberse atrevido a reclamar: eso es lo que proclama sin vergüenza la lamentable STS de 11 setiembre 2019.

No es positivo que el TJUE no confirme su doctrina sobre la falta de transposición al Derecho español del art. 4.2 Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusi-

vas, cuando la Comisión Europea, según comunicación del Gobierno de España, opina que no se ha transpuesto y así lo indica la jurisprudencia del mismo Tribunal, jurisprudencia que no se revocó todavía y para cuya vigencia no necesita de ninguna repetición. Sin embargo, un Tribunal al que le gusta tanto repetir sus doctrinas, incluso las más trilladas, en lugar de escurrir el bulto para no molestar al Tribunal Supremo español, mejor se hubiera alineado con la Comisión Europea y confirmado su propia doctrina sobre el asunto.

DERECHO NACIONAL

Un defecto que constituye ya un estilo de estos jueces es la inclinación del Tribunal a la oscuridad por medio de las frases largas, el circunloquio, las remisiones, la ausencia de razonamientos susceptibles de comprensión directa, la reticencia, etc. Suprema contradicción es que la doctrina de la transparencia se exponga de manera oscura, que se repita una y otra vez sin que baste la cita al lugar donde se alumbró.

Cuando queremos que las novedades se nos den directamente se usa el circunloquio, la perífrasis, cuando ya nos sabemos la doctrina en lugar de la remisión nos enfrentamos a la repetición prolija e inmisericorde de lo mismo. El abuso del corta y pega es manifiesto y deprimente. No somos robots y tenemos una inteligencia limitada, lo que en mi caso resulta manifiesto. No somos robots y nuestro tiempo es limitado como para gastarlo en releer una y otra vez doctrinas que no ganarán credibilidad por mucho que se nos repitan o incluso se graven en lapidas, estelas, bronces, piedras, mármoles y demás monumentos literarios.

Además, la lectura de las sentencias del TJUE impone al sufrido lector una carga importante ya que uno no puede saltarse nada. Me pareció justa la pena de una lectura íntegra, aunque ligera, de la STJUE 9 julio 2020, que pese a tratar prolijamente el control de transparencia de condiciones generales, me dejó ver, durante esa lectura la demostración de que el Tribunal no tuvo en cuenta el régimen español de dicho control, lo supimos porque en la relación de normas del Derecho nacional que hiciera la sentencia no se mencionó la inacabable [lista](#) de obligaciones legales de información previa al contrato de carácter semiimperativo que existen en España y que en la sentencia que vamos a comentar ahora, sin embargo, en lo que me parece un giro sorprendente que demuestra que el raciocinio del Tribunal no está del todo perdido, se subsana en parte, al mentar por primera vez en lo que yo me acuerde, [el art. 60](#) del TRLGDCU donde se establecen con rango de ley formal, las obligaciones de transparencia que incumben a los profesionales y se inscribe con sencillez pero con fuerza incomparable el modo de comunicación del que resulta el cumplimiento de las obligaciones de información previa al contrato que incumben al profesional. El profesional cumple con la transparencia material cuando la información precontractual coincide o se ajusta al contenido del contrato.

Lo que me da pie para recordar, aunque no lo diga la ley con la concisión que deseamos, que la transparencia se incumple cuando los antecedentes y el contenido contractual divergen en perjuicio de personas adherentes y consumidoras. Lo que, a su vez, determina la nulidad de pleno derecho de la cláusula deficitaria de información sin posibilidad de integración a favor del profesional, cuando dicha

cláusula contenga obligaciones a favor de la empresa, es decir, cuando tales cláusulas oscuras intentaran reconocer obligaciones al banco en las que éste tiene la posición acreedora. Esa ineficacia si no se retira del contrato la cláusula oscura impide al profesional la ejecución del mismo. Queda repetido algo que pudiera ser sabido.

El intento de justificar la integración de la nulidad de la cláusula "todos los gastos para la persona consumidora" con la ley, parece llevar al Tribunal a poner en la lista del Derecho nacional, de "motu proprio" reglas que suponemos que aparecen en el procedimiento por primera vez.

El intento del Tribunal de ser útil a los bancos no es en esto nada encomiable. Pero el juego en que estamos metidos en esta nuestra cancha particular, nos lleva a apoyar la esperanza de José María Erausquin y Maite Ortiz: alerta, hay partido, es decir, hay la posibilidad de la victoria para las personas consumidoras. Pondré en juego algunas pelotas.

Hay en la relación de normas españolas de esta sentencia, reglas significativas aplicables a un contrato de préstamo hipotecario. Las dudas que teníamos nos las soluciona el Tribunal, vaya por delante nuestro agradecimiento.

Así aparecen en la lista el arancel notarial del Real Decreto [1426/1989](#), el registral del Real Decreto [1427/1989](#). ¡Incrédulos! ¡Hay normas de Derecho nacional con las que hacer la integración de la abusividad! Lástima que esas normas no se puedan usar para integrar el abuso, añadimos entre líneas.

También está en la lista el Real Decreto-[ley 6/2000](#), en cuyo [artículo 40](#) se disciplina la designación de tasador, que debe ser convenida. Con esta indicación se deja caer que los gastos de tasación son a cargo de la persona consumidora, olvidando que la tasación no era obligatoria para el deudor al tiempo de la celebración de los contratos enjuiciados y que sólo procedía de mutuo acuerdo. En un mercado regido por la buena fe –muchos economicistas todavía protestan de la buena fe- no se puede hacer prevalecer la desconfianza del banco sobre lo que le diga el cliente en cuanto al valor de la garantía sobre la declaración del deudor sobre ese valor.

Si el banco no se fía de su cliente, la tasación la tiene que pagar el banco y cargársela al cliente es abusivo, máxime que la tasación sólo tiene utilidad para el banco, ya que la necesita para poder ir a la ejecución directa en caso de incumplimiento y para titularizar la hipoteca.

El deudor, si se respetara la autonomía de la voluntad, también podría sacar utilidad al pacto sobre tasación, ya que en caso de fracaso de la subasta en la ejecución, que es lo mismo que el fracaso del mercado, las partes tendrían un valor dado por su autonomía de la voluntad para que el acreedor pudiera adjudicarse el bien por ese mismo valor.

Pero el lobby bancario ha conseguido poner en la LEC sus ambiciones y se puede adjudicar la finca no por el valor que acordó sino por un porcentaje menor o incluso por el importe de la deuda. Nuestra doctrina civilista se entretiene en discusiones bizantinas y, lejos de denunciar este ataque al mercado y a la autonomía de la voluntad, se dedica a sostener que un porcentaje sobre el valor de tasación sigue haciendo de la tasación un elemento beneficioso para el deudor y continua altercando sobre si la adjudicación, tras la subasta fracasada, puede hacerse no ya

por un porcentaje sino por el importe menor de la deuda aunque sea ínfimo en relación con el valor del inmueble dado en garantía.

Eso lobby tenía entre sus fantasías adjudicarse los inmuebles por la mitad de su valor y venderlos luego, en cuanto pasara la crisis por su valor de mercado. La realidad nos ha enseñado que ese mercado tiene peculiaridades que están más allá incluso de la penetrante visión sobre el esperanto de nuestro Valle-Inclán.

También está en la lista el [artículo 5](#) de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, lo que indica que dicho artículo y probablemente la misma ley, en lo que beneficia a la persona consumidora, puede aplicarse por analogía a la hipoteca de bancos. Que tome nota nuestro Tribunal Supremo que cualquier precepto que beneficia a la persona consumidora lo suele aplicar restrictivamente.

La presencia en la lista del punto quinto del capítulo 1 de la [Orden de 12 de diciembre de 1989, sobre tipos de interés y comisiones](#), normas de actuación, información a clientes y publicidad de las Entidades de crédito [...] en su versión vigente en la fecha en que se firmaron los contratos sobre los que versan los litigios principales, demuestra que pese a estar incardinada la regla en la normativa sectorial bancaria, o normativa de transparencia, con ínfimo rango legal eso sí, se trata de una regla de Derecho privado contractual¹.

El propósito de ese rango y de esa ubicación, buscada adrede por el lobby bancario no es otro que impedir el acceso a la casación de las normas que disciplinan el aspecto más vigoroso y nuevo de la evolución del Derecho privado contractual del presente, las reglas precontractuales de transparencia. ¡Que no puedan ir a casación con estas reglitas!, parece decir el Ministerio correspondiente. Esa ubicación en la sentencia que comentamos, digo, demuestra, al contrario, que se trata de una norma sustantiva, civil y mercantil de transparencia y no una administrativa o disciplinaria de la normativa sectorial bancaria.

Además, como reglas sustantivas de transparencia se enfrentan a los mismos problemas de Derecho transitorio que arrastran las reglas de Derecho privado en cuanto a persistencia en el tiempo de diversos regímenes. Se trata de normas de Derecho privado que deben respetar los derechos adquiridos ¡incluso del banco! y que rechazan su derogación por medio de una retroactividad no favorable. La prueba es que normas derogadas hace mucho siguen invocándose en resoluciones judiciales de este año.

Pese a todo el legislador se mantiene en la trampa que les puso el ministerio de Luis de Guindos, y promueve la retroactividad en perjuicio de la persona consumidora, de algunas reglas de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, como las de vencimiento anticipado e intereses de demora.

El propósito del lobby bancario de desvirtuar estas reglas disfrazándoles de ropajes administrativos y disciplinarios tiene aquí, en esta sencilla mención del Tribunal, un hito de su camino al fracaso. Estas normas pueden invocarse en casación ya que son complemento clarificador del principio legal de buena fe acogido en el art. 7 del CC, en el CCO, en el TRLGDCU, en la Directiva 93/13/CE, etc. Qué bueno entonces que el art. 60 LGDCU esté también, por primera vez, en la lista.

¹ Esta norma ha sido derogada hace tiempo.

La posibilidad de ir a casación y su carácter sustantivo no han evitado que el Tribunal Supremo considere tales reglas como reglas de segunda categoría cuyo cumplimiento produciría la mera incorporación de la cláusula al contrato, aunque no sea transparente. Doctrina deplorable pero que domina todavía el panorama jurídico español.

CLÁUSULA "TODOS LOS GASTOS PARA LA PERSONA CONSUMIDORA": LA CLÁUSULA ABUSIVA NO HA EXISTIDO NUNCA LUEGO SE PUEDE INTEGRAR CON LA LEY

En el apartado 52 de la sentencia, la tergiversación empieza con una verdad “una cláusula contractual declarada abusiva nunca ha existido”, pero habría que añadir que nunca ha existido salvo para ser eliminada, que lo ha sido, lo que no es igual que no haber existido. En el caso de inexistencia por laguna se aplica el Derecho supletorio, en caso de inexistencia por abusividad la aplicación del Derecho supletorio, el uso o la buena fe la impide el art. 65 TRLGDCU y la sentencia TJUE 30 [abril](#) 2014 Kásler.

Sin embargo, pronto vamos a ver los problemas. Diremos que estos problemas existen, no porque los jueces del Tribunal de Justicia actúen movidos por un designio no bueno, sino porque en la ley se han plasmado las dos posiciones contrapuestas del contrato de consumo, la de los profesionales y la de las personas consumidoras.

JURISPRUDENCIA A ESTRINCONES

Pero el poder de lobby de las empresas es muy grande y consiguen poner en boca del Tribunal declaraciones muy perjudiciales para las personas consumidoras y que contradicen los acuerdos plasmados en la Directiva 93/13/CEE. Por ejemplo, el apartado 54 continúa con una de esas declaraciones contra los derechos de las personas consumidoras reconocidos en la Directiva 93/13/CEE: “el hecho de que deba entenderse que una cláusula contractual declarada abusiva nunca ha existido justifica la aplicación de las disposiciones de Derecho nacional que puedan regular el reparto de los gastos de constitución y cancelación de hipoteca en defecto de acuerdo entre las partes”.

Los lobbies anticonsumeristas han conseguido una victoria pero es una victoria pírrica. La aplicación de las normas correspondientes en defecto de pacto es una consecuencia jurídica apreciable y vigente. Pero la laguna que deja la abusividad de una cláusula no es equiparable a la falta de pacto, aunque sus consecuencias sean parecidas.

Ambas son integración del contrato, pero cuando la integración es en beneficio de la persona profesional porque se incorpora al contrato una obligación de la que la empresa es acreedora, es integración en beneficio del profesional que está prohibida por el art. 65 TRLGDCU y a la que se opone la citada STJUE [Kásler](#), salvo el caso que la nulidad de la cláusula arrastre la nulidad del contrato con consecuencias muy perjudiciales para el adherente.

La STS de 23 diciembre 2015 que declaró abusiva la cláusula "todos los gastos para la persona consumidora" no dijo nada de los efectos de la nulidad, porque la doctrina sobre la materia ya quedó establecida con anterioridad por el TJUE. No

dijo nada porque estaban claros los efectos de esa abusividad, al menos para el pleno que dejó esa declaración para el final después de haber sacado de múltiples charcos a los bancos. Al final de tanto esfuerzo, con su concisa declaración de nulidad la sentencia no pudo sino poner el borde del abismo a los banqueros a los que tanto estaba protegiendo. El abismo que se abría entonces no era otro que el de las consecuencias de la nulidad de la incondicionalmente declarada abusividad de la cláusula "todos los gastos para la persona consumidora".

Cuando éstas empezaron a reclamar la devolución de los gastos y los bancos vieron el problema en el que tan irresponsablemente se habían metido con la imposición de la mentada cláusula, empezaron las cosas raras, las presiones y la fiesta de interpretaciones absurdas a favor de las empresas.

La declaración del TJUE de que la inexistencia de regulación causada por la abusividad justifica la aplicación del Derecho supletorio es el resultado y la aceptación por el Tribunal, de esas maniobras del lobby bancario, que ha dado carta de naturaleza a las posiciones ganadas antes por ese grupo en el Tribunal Supremo de España y reflejadas en una copiosa doctrina (catorce sentencias que se detallan en el anexo) que se afana en convencernos que lo que tiene que ponerse en el contrato tras la abusividad es una regulación justa².

La interpretación del TJUE está dirigida a alentar las posiciones más reaccionarias de la jurisprudencia española que sostienen que la abusividad de la cláusula "todos los gastos a la persona consumidora" puede ser integrada con una regulación justa que se expone, como digo, a lo largo de 14 sentencias del TS y que luego recoge la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Pero la abusividad no se puede integrar en beneficio del banco con una regulación justa, porque quien renunció a la justicia y al equilibrio y optó por imponer el abuso no puede, para remediar su efecto, acogerse a la justicia, lo único que le cabe, en justicia, es asumir la sanción que borra el abuso sin modificar el contrato y restituir a la persona consumidora todos los gastos de formalización que hubo pagado y asumir los que, sin abusividad, debería pagar la persona consumidora a la cancelación de la hipoteca.

Esta discusión se ha enconado en España alrededor de la pregunta sobre quién debe pagar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD) de la hipoteca. Los bancos consiguieron con el art. 68 Reglamento de Transmisiones Patrimoniales imponer ese impuesto al cliente deudor persona consumidora. Pero cuatro sentencias del Tribunal Supremo, sala 3ª de 16 y 22 de octubre de 2018, declararon nulo ese artículo con carácter retroactivo.

La alarma cundió entre los bancos y entre la misma Administración que pensó que tal vez debía devolver como debiera, los importes recaudados por ese concepto. Los bancos se encontraron liderando una amplia coalición que obtuvo las tan increíbles como impotentes sentencias del Pleno de la sala 3ª (tres sentencias) de 27 noviembre 2018 que revertían la nulidad del artículo.

Lamentablemente para el lobby bancario y sus manejos ante la sala tercera, [re-transmitidos](#) en directo por los medios, aunque el pleno de la sala tercera se reunió

² Vid. el juego completo de sentencias en el anexo puesto al final.

y votó las sentencias el día cinco o seis de noviembre de 2018, sólo se hicieron públicas el 27 de noviembre. Fechas importantes por lo que veremos.

El art. 68 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones descansa en paz desde el día siguiente a la publicación de su nulidad en el BOE, lo que se produjo el 10 de noviembre del mismo año. Previamente me había permitido advertir al Gobierno, a través de Luisa Carcedo, la urgencia de esa publicación, que como digo se produjo mucho antes que la coalición pro bancaria pudiera articular su respuesta. El viento favorable de la ley nos ha vuelto a ayudar³.

Cuando se publicaron las sentencias de 27 de noviembre, el art. 68 citado ya había fallecido aunque no se le hiciera funeral público y una sentencia del Tribunal Supremo no puede resucitar a un muerto por más que sepamos del poder de tan alto tribunal.

El Tribunal Supremo tampoco es legislador, el legislador lo que hizo precisamente fue sacar en el BOE el mismo día que se publicaba la nulidad del art. 68 la regulación que regiría a partir de entonces este tema tan discutido, por medio del Real Decreto-ley [17/2018, de 8 de noviembre](#), por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

La consecuencia es simple pero rotunda, nunca en España el IAJD ha sido a cargo del cliente deudor persona consumidora que da la hipoteca en garantía del préstamo. El horizonte de las restituciones debidas por los bancos y por la Administración es amplísimo.

Mientras tanto, como juguetes rotos o marionetas sin dueño, los medios financiados por los bancos siguen su racha racha, suponiendo que alguna vez en su vida el citado art. 68 fue válido. Se permiten rasgar sus vestiduras alertando del daño que ese magnífico proceder del Gobierno hace la seguridad jurídica. ¡Seguridad jurídica, seguridad jurídica! Claman, pero ni ellos se lo creen.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA TRANSPOSICIÓN DEL ART. 4.2

Pasando a otro tema, en el apartado 58 la sentencia dice que “para responder a las cuestiones prejudiciales planteadas, no es necesario pronunciarse sobre la transposición efectiva del artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13 al ordenamiento jurídico español”, repite así lo manifestado en su sentencia de 3 [marzo](#) 2020 (apartado 42). Supongo que no es necesario pronunciar porque el Tribunal de Justicia ya lo ha hecho según doctrina no contradicha y que sigue vigente. Muy resumidamente diré que comparto la posición del TJUE y que, siguiendo su opinión, la comisión de apertura es una cláusula accesorio del contrato y está sujeta a control del contenido.

Al abordar si se dan los dos aspectos o requisitos del art. 4.2 Directiva 93/13/CEE para saber si la comisión de apertura define el objeto principal del

³ Debo a Miguel Beitia de la PAH de Madrid la noticia sobre esa publicación que mi escepticismo sobre la acción gubernamental me había hecho pasar por alto. Perdí unas cervezas que nos tomamos con gusto después de cierta charla, patrocinada por ADICAE, en la Escuela Julián Besteiro de la UGT.

contrato, se concluye que el control del contenido sólo sería aplicable si la cláusula no definiera el objeto principal del contrato o la relación calidad/precio.

En cuanto al primer aspecto o requisito del art. 4.2, que la cláusula defina el objeto principal del contrato, sin sutileza ni explicación alguna, al contrario con la mayor naturalidad, el apartado 61 de la sentencia identifica definir con referirse al objeto principal, relacionarse, incluirse en el concepto y todo tipo de vaguedades sobre que la cláusula tenga alguna relación, por lejana que sea, con el objeto principal del contrato.

En general cualquier cláusula tiene alguna relación, aunque sea débil con el objeto principal del contrato. El cambio que se avecina pretende restringir el control del contenido de las cláusulas no negociadas individualmente en perjuicio de las personas consumidoras. Los lobbies que pactaron este artículo no deben estar muy contentos con él y lo interpretan en perjuicio de la persona consumidora y para ello usan toda su artillería jurídica, pretendiendo reducir al mínimo el ámbito del control del contenido.

La cláusula de comisión de apertura no nos parece que defina nada. Lo restrictivo del art. 4.2 en cuanto limitar el control del contenido se pone de manifiesto en que ningún contrato español suele definir nada: para definir a la Facultad parecen decir, con buen juicio los redactores de contratos, sean o no letrados.

Según tengo entendido ingleses y norteamericanos suelen ser más aficionados a eso de las definiciones. Pero en suelo hispano a estas personas más que definir las llaman gringos, expresión que no denota mucho apego por sus usos jurídicos.

Con este cambio, el TJUE pone en circulación una moneda falsa, basta que la cláusula se *refiera* al objeto principal del contrato para que queda excluida de control del contenido. Todas las cláusulas lo hacen, es un golpe de mano de la oligarquía financiera que no podemos dejar de [denunciar](#). Lo denunciemos porque es un golpe de salón y porque no cabe una interpretación extensiva contra la persona consumidora de las limitaciones al control del contenido.

Continúa el apartado 65 de la sentencia diciendo que “del tenor del artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13 resulta que la segunda categoría de cláusulas cuyo eventual carácter abusivo queda excluido de la apreciación tiene un alcance reducido [relación calidad precio], ya que solo abarca la adecuación entre el precio o la retribución previstos y los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, exclusión que se explica porque no hay ningún baremo o criterio jurídico que pueda delimitar y orientar el control de dicha adecuación”.

El Tribunal debería mirar más al presente que al pasado, baremos no habría en el pasado pero ahora los hay, incontables para los intereses de demora, estadísticos y oficiales para los intereses remuneratorios, de mercado para las comisiones, sin contar con las obligaciones de publicidad, folletos, etc., cuya consideración resulta al menos de la aplicación analógica de la Ley 2/2009. Queremos decir con ello que la aparición de baremos en el mercado sobre el objeto principal del contrato lo que nos indica es la posibilidad, en el contrato masivo, de controlar también, el equilibrio de los precios, por más que muchos se escandalicen, pese a nuestra centenaria tradición en estas lides. Revolución y reacción a veces van juntas.

CRITERIOS DE ABUSIVIDAD

El apartado 74 continúa diciendo que en “lo que se refiere al cumplimiento de las exigencias de la buena fe, en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13, debe señalarse que, en atención al decimosexto considerando de esta, el juez nacional debe comprobar a tal efecto si el profesional, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, podía esperar razonablemente que este aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual”.

Ello implica la comparación con baremos o prácticas del mercado tal como señaló en 2019 la Comisión Europea (vid. mi Guía de cláusulas abusivas y los criterios de la Comisión) y en el presente caso vemos como positivo que se invoquen también las tarifas comunicadas a las autoridades como exige el art. 5 LCCPCHySI, cuya aplicación analógica es perfectamente posible, como con acierto indica el Tribunal.

El apartado 75 añade que en cuanto “al examen de la existencia de un posible desequilibrio importante, el Tribunal de Justicia ha declarado que este puede resultar meramente de un menoscabo suficientemente grave de la situación jurídica en la que el consumidor se encuentre, como parte en el contrato considerado, en virtud de las disposiciones nacionales aplicables, [1] ya sea en forma de una restricción del contenido de los derechos que, según esas disposiciones, le confiere dicho contrato, [2] ya de un obstáculo al ejercicio de estos [3] o de imposición al consumidor de una obligación adicional no prevista por las normas nacionales [...]”.

Dice el apartado 78 que “debe tenerse en cuenta que [...] según la Ley 2/2009, las comisiones y gastos repercutidos al cliente deben responder a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos. De ello se sigue que una cláusula que surta el efecto de eximir al profesional de la obligación de demostrar que se cumplen estos requisitos [demostración que se ha prestado un servicio efectivo] en relación con una comisión de apertura podría [...] incidir negativamente en la posición jurídica del consumidor y, en consecuencia, [ser abusiva] [...]”.

Termina el apartado 79 diciendo que “el artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que una cláusula de un contrato de préstamo [B2C] que impone al consumidor el pago de una comisión de apertura puede [ser abusiva] [...] cuando la entidad financiera no demuestre que esta comisión responde a servicios efectivamente prestados y gastos en los que haya incurrido, extremo cuya comprobación incumbe al órgano jurisdiccional remitente.”

Sólo hay que añadir, de nuestro caletre, que esa demostración tiene que constar en la escritura de constitución de hipoteca y no después. No constando en la escritura del caso dicha demostración el TJUE vendría a darnos otro caso excepcional de declaración de abusividad directa hecha por el mismo en su sentencia, si no fuera porque defiere, expresamente, esa declaración a la comprobación del juez nacional.

CONCLUSIONES

Al margen de los aspectos negativos denunciados, retenemos sumariamente que pese a la puerta abierta por el TJUE a la integración de la cláusula abusiva "todos los gastos para la persona consumidora" con una regulación justa, esa integración,

por el carácter disuasorio de los efectos de la abusividad no es posible en España. Los bancos tienen que devolver todos los gastos a las persona consumidora, IAJD incluido.

Además, la comisión de apertura es abusiva si el banco no demuestra en la escritura de constitución de hipoteca que el servicio que retribuye o el gasto que compensa han sido prestados o habidos efectivamente.

	ANEXO	
	SENTENCIAS SOBRE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS HIPOTECARIOS	
23-dic-15	Nulidad vencimiento anticipado, demora y gastos sin pronunciamiento "ultra partes" (OCU)	
15-mar-18	Reparto doctrinal de gastos (casación 1211, sentencia 147/2018)	
15-mar-18	Reparto doctrinal de gastos (casación 1518, sentencia 148/2018)	
16-oct-18	Gastos AJD (sección 2ª sala 3ª)	
16-oct-18	Gastos AJD (sala 3ª), el link es a CENDOJ (1505)	BOE 9/11/18
22-oct-18	Gastos AJD (sala 3ª) (1523) -reproduce argumento-	BOE 9/11/18
23-oct-18	Gastos AJD (sala 3ª) (1531)	BOE 9/11/18
27-nov-18	Gastos AJD (Pleno sala 3ª) - 1669	
27-nov-18	Gastos AJD (Pleno sala 3ª) - 1670	
27-nov-18	Gastos AJD (Pleno sala 3ª) - 1671	
23-ene-19	44, gastos, comisión de apertura, Sarazá	
23-ene-19	46, gastos, Vela	
23-ene-19	47, gastos, Vela	
23-ene-19	48, gastos, Vela	
23-ene-19	49, gastos, Vela	

Resumen STJUE 16 [julio](#) 2020

En los asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19 [...] EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Cuarta) [...] habiendo considerado los escritos obrantes en autos; consideradas las observaciones presentadas: [...] vista la decisión adoptada por el Tribunal de Justicia, **oído el Abogado General, de que el asunto sea juzgado sin conclusiones**; dicta la siguiente

Sentencia

[...]

Marco jurídico**Derecho de la Unión**

Directiva 93/13

3 Los considerandos decimosexto, decimonoveno, vigésimo y vigesimocuarto de la Directiva 93/13 exponen:

«Considerando que la apreciación, con arreglo a los criterios generales establecidos, del carácter abusivo de las cláusulas, en particular en las actividades profesionales de carácter público de prestación de servicios colectivos teniendo en cuenta una solidaridad entre usuarios, necesita completarse mediante una evaluación **global** de los distintos intereses en juego; que en esto consiste la exigencia de buena fe; que en la apreciación de la buena fe hay que prestar especial atención a la fuerza de las respectivas posiciones de negociación de las partes, a si se ha **inducido** en algún modo al consumidor a dar su acuerdo a la cláusula y a si los bienes se han vendido o los servicios se han prestado a petición especial del consumidor; que los profesionales pueden cumplir la exigencia de buena fe tratando de manera **leal** y equitativa con la otra parte, cuyos intereses legítimos debe tener en cuenta;

[...]

Considerando que, a los efectos de la presente Directiva, la apreciación del carácter abusivo no debe referirse ni a cláusulas que **describan** el objeto principal del contrato ni a la relación calidad/precio de la mercancía o de la prestación; **que en la apreciación del carácter abusivo de otras cláusulas podrán tenerse en cuenta, no obstante, el objeto principal del contrato y la relación calidad/precio** [...]

Considerando que los contratos deben redactarse en términos claros y comprensibles, que el consumidor debe contar con la posibilidad real de tener conocimiento de todas las cláusulas y que, en caso de duda, deberá prevalecer la interpretación más favorable al consumidor;

[...]

Considerando que los órganos judiciales y autoridades administrativas deben contar con **medios** apropiados y eficaces para poner fin al uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores».

4 El artículo 1 de la Directiva 93/13 establece:

[...]

5 A tenor del artículo 3, apartados 1 y 2, de esta Directiva:

[...]»

6 El artículo 4, apartado 2, de dicha Directiva dispone lo siguiente:

7 Con arreglo al artículo 5 de la misma Directiva:

8 El artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 dispone lo siguiente:

[...]

9 El artículo 7, apartado 1, de esta Directiva tiene la siguiente redacción:

[...]

10 Con arreglo al artículo 8 de la citada Directiva:

Derecho español

Real Decreto [1426/1989](#)

11 La norma sexta del anexo II del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios (BOE n.º 285, de 28 de noviembre de 1989, p. 37169), en su versión vigente en la fecha de los hechos de los litigios principales, dispone lo siguiente:

«La obligación de pago de los derechos corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de funciones o los servicios del notario y, en su caso, a los interesados según las normas sustantivas y fiscales [...]»

Real Decreto [1427/1989](#)

12 La norma octava del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad (BOE n.º 285, de 28 de noviembre de 1989, p. 37171), en su versión vigente en la fecha de los hechos de los litigios principales, hace recaer la obligación de pagar los derechos del registrador sobre «aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento», al solicitante del servicio de que se trate o a la persona a cuyo favor se inscriba el derecho o se solicite una certificación.

LCGC

13 El artículo 7 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación (BOE n.º 89, de 14 de abril de 1998, p. 12304), en su versión aplicable en la fecha en que se firmaron los contratos sobre los que versan los litigios principales (en lo sucesivo, «LCGC»), dispone lo siguiente:

14 Con arreglo al artículo 8 de la LCGC:

Real Decreto-[ley 6/2000](#)

15 El [artículo 40](#) del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios (BOE n.º 151, de 24 de junio de 2000, p. 22440), en su versión vigente en la fecha en que se firmaron los contratos sobre los que versan los litigios principales, dispone lo siguiente:

«Las entidades de crédito y las demás entidades financieras deberán hacer constar expresamente [...] el derecho que asiste al prestatario para designar, de mutuo

acuerdo con la parte prestamista, la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble objeto de la hipoteca [...]» [supuesto que exista un pacto para realizar una tasación].

Real Decreto Legislativo 1/2007

16 El texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios [...] dispone, en su [artículo 8](#), con la rúbrica «Derechos básicos de los consumidores y usuarios»:

«Son derechos básicos de los consumidores y usuarios:

[...]

b) La protección de sus legítimos intereses económicos y sociales; en particular frente a las prácticas comerciales desleales y la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos.

[...]

d) La información correcta sobre los diferentes bienes o servicios y la educación y divulgación para facilitar el conocimiento sobre su adecuado uso, consumo o disfrute.

[...]»

17 El [artículo 60](#) del texto refundido de la LGDCU, titulado «Información previa al contrato», establece lo siguiente:

«1. Antes de que el consumidor y usuario quede vinculado por un contrato u oferta correspondiente, el empresario deberá facilitarle de forma clara y comprensible, salvo que resulte manifiesta por el contexto, la información relevante, veraz y suficiente sobre las características principales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas [caso cumplimiento de requisitos de transparencia].

2. Serán relevantes las obligaciones de información sobre los bienes o servicios establecidas en esta norma y cualesquiera otras que resulten de aplicación y, además:

a) Las características **principales** de los bienes o servicios, en la medida adecuada al soporte utilizado y a los bienes o servicios.

[...]

c) El **precio** total, incluidos todos los impuestos y tasas. Si por la naturaleza de los bienes o servicios el precio no puede calcularse razonablemente de antemano o está sujeto a la elaboración de un presupuesto, la **forma en que se determina** el precio así como todos los **gastos** adicionales de transporte, entrega o postales o, si dichos gastos no pueden ser calculados razonablemente de antemano, el hecho de que puede ser **necesario** abonar dichos gastos adicionales.

En toda información al consumidor y usuario sobre el precio de los bienes o servicios, incluida la publicidad, se informará del precio **total**, desglosando, en su caso, el importe de los **incrementos** o descuentos que sean de aplicación, de los gastos que se repercutan al consumidor y usuario y de los **gastos adicionales** por servicios accesorios, financiación, utilización de distintos medios de pago u otras condiciones de pagos similares.

[...]»

18 En virtud [del artículo 80](#) del texto refundido de la LGDCU, con la rúbrica «Requisitos de las cláusulas no negociadas individualmente»:

«1. En los contratos con consumidores y usuarios que utilicen cláusulas no negociadas individualmente [...] aquellas deberán cumplir los siguientes requisitos

a) **Concreción**, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión **directa** [...].

b) Accesibilidad y legibilidad, de forma que permita al consumidor y usuario el conocimiento **previo** a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido. [...]

c) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que en todo caso excluye la utilización de cláusulas abusivas.

[...]»

19 El [artículo 82](#) del texto refundido de la LGDCU, con el título «Concepto de cláusulas abusivas», dispone lo siguiente:

[...]»

20 Con arreglo al artículo 83 del texto refundido de la LGDCU, con la rúbrica «Nulidad de las cláusulas abusivas y subsistencia del contrato»:

[...]

21 El [artículo 87](#) del texto refundido de la LGDCU, titulado «Cláusulas abusivas por falta de reciprocidad», establece lo siguiente en su punto 5:

«Son abusivas las cláusulas que determinen la falta de reciprocidad en el contrato, contraria a la buena fe, en perjuicio del consumidor y usuario y, en particular:

[...]

5. [...] cualquier otra estipulación que prevea el cobro por productos o servicios **no efectivamente usados** o consumidos de manera efectiva.

[...]»

22 Según el [artículo 89](#) del texto refundido de la LGDCU, con la rúbrica «Cláusulas abusivas que afectan al perfeccionamiento y ejecución del contrato»:

«En todo caso tienen la consideración de cláusulas abusivas:

[...]

4. La imposición al consumidor y usuario de bienes y servicios complementarios o **accesorios no solicitados**.

5. Los **incrementos de precio** por servicios accesorios [...] que **no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados o rechazados** [...].»

Ley 2/2009

23 La Ley 2/2009, de 31 de marzo [...] dispone, en el apartado 1 de su [artículo 5](#), con la rúbrica «Obligaciones de transparencia en relación con los precios»:

«Las empresas establecerán libremente sus tarifas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a los consumidores, sin otras limitaciones que las contenidas en esta Ley [...] y en el [Real Decreto Legislativo 1/2007].

En las tarifas de comisiones o compensaciones y gastos repercutibles, incluidas las actividades de asesoramiento, se indicarán los **supuestos** y, en su caso, periodicidad con que serán aplicables. Las comisiones o compensaciones y gastos repercutidos deben responder a **servicios efectivamente prestados** o a gastos habi-

dos. En ningún caso podrán cargarse comisiones o gastos por servicios no aceptados o solicitados en firme y de forma expresa por el consumidor.»

LEC

24 El [artículo 394](#) de la Ley 1/2000, de 7 de enero [...] dispone lo siguiente:

[...]

Código Civil

25 El [artículo 1303](#) del Código Civil establece:

«Declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben **restituirse** recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes.»

26 Según el [artículo 1964](#), apartado 2, del Código Civil:

«Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan.»

27 El [artículo 1969](#) del Código Civil dispone:

«El tiempo para la prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse.»

Orden sobre tipos de interés y comisiones, normas de actuación, información a clientes y publicidad de las Entidades de crédito

28 El punto quinto del capítulo 1 de la [Orden de 12 de diciembre de 1989, sobre tipos de interés y comisiones](#), normas de actuación, información a clientes y publicidad de las Entidades de crédito [...] en su versión vigente en la fecha en que se firmaron los contratos sobre los que versan los litigios principales, tiene la siguiente redacción:

«Las comisiones por operaciones o servicios prestados por las Entidades de crédito serán las que estas fijan libremente.

[...]

En ningún caso podrán cargarse comisiones o gastos por servicios no aceptados o solicitados en firme por el cliente. Las comisiones o gastos repercutidos deberán responder a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos.»

Litigios principales y cuestiones prejudiciales

Asunto C-224/19

29 El 16 de mayo de 2000, CY celebró con la entidad financiera **Caixabank** un contrato de préstamo con garantía hipotecaria [...] por [...] 81 136,63 euros y que contemplaba el pago de intereses variables.

30 La cláusula **cuarta** de ese contrato impone al prestatario el pago de una «comisión de apertura». Esta cláusula tiene la siguiente redacción:

«Se estipulan, a favor de [Caixabank] y a cargo de la parte acreditada, las comisiones siguientes:

A) – Comisión de apertura sobre el límite total del crédito, a satisfacer en este acto y por una sola vez: uno por ciento, que asciende a la cantidad de ciento treinta y cinco mil pesetas (135 000), equivalentes a 811,37 euros.»

31 La cláusula **quinta** hace recaer sobre el prestatario el pago de todos los gastos de constitución y cancelación de hipoteca. Dicha cláusula dice textualmente:

«La parte acreditada asume el pago de los gastos de **tasación** del inmueble hipotecado, de todos los **demás** gastos y tributos derivados de esta escritura, de los actos y contratos que en la misma se formalizan y de su **inscripción** en el Registro de la Propiedad, y de los originados por cuantos otorgamientos sean precisos para que este documento y el de su **cancelación** tengan acceso al Registro de la Propiedad incluso los causados por las cartas de pago, total o parcial de los créditos así como los honorarios de letrado y derechos de procurador en caso de reclamación judicial, aunque su intervención no fuere preceptiva.»

32 El 22 de marzo de 2018, CY presentó una demanda ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Palma de Mallorca solicitando, con fundamento en la normativa en materia de protección de los consumidores, la declaración de nulidad, por abusivas, de las cláusulas cuarta y quinta del contrato en cuestión (en lo sucesivo, «cláusulas controvertidas»), y la **devolución** de las cantidades íntegras satisfechas en aplicación de estas cláusulas. Por su parte, Caixabank invocó la plena validez de las cláusulas controvertidas. En el marco de este procedimiento, CY estimó necesario que el órgano jurisdiccional nacional planteara al Tribunal de Justicia cuestiones prejudiciales relativas a las cláusulas controvertidas.

33 Por lo que se refiere a la **cláusula relativa a los gastos hipotecarios**, el órgano jurisdiccional remitente destaca que la **jurisprudencia** española considera, mayoritariamente, que ese tipo de cláusulas son abusivas y, por lo tanto, nulas. No obstante, ese órgano jurisdiccional señala que los tribunales nacionales han dictado resoluciones diferentes y **contradictorias** en cuanto a los **efectos** de esa nulidad que colocan a los consumidores y a las entidades financieras en una situación de **inseguridad** jurídica. En este sentido, ese mismo órgano jurisdiccional da cuenta de diferentes prácticas jurisprudenciales que, a su juicio, «**moderan**» los efectos restitutorios de la declaración de nulidad y se plantea la cuestión de si estas son **compatibles** con el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, en relación con el artículo 7, apartado 1, de esta.

34 Por lo que respecta a la cláusula que impone una **comisión de apertura**, el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Palma de Mallorca indica que las Audiencias Provinciales coincidían en declarar su carácter abusivo en atención al hecho de que **tal comisión no se corresponde con ningún servicio o gasto real y efectivo**. No obstante, el Tribunal Supremo había corregido recientemente esta línea jurisprudencial, al considerar que la comisión de apertura, en cuanto **parte** del objeto principal de un contrato de préstamo, debía quedar **sustraída** del control de su carácter abusivo en virtud del artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13. El órgano jurisdiccional remitente alberga dudas acerca de la fundamentación del Tribunal Supremo y se pregunta también si incide en la respuesta a esta cuestión el hecho de que **el Reino de España no ha transpuesto dicho artículo 4** de la Directiva 93/13 al Derecho español para garantizar al consumidor un mayor nivel de protección, de conformidad con el artículo 8 de esta Directiva.

35 En estas circunstancias, el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Palma de Mallorca decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes **trece** cuestiones prejudiciales:

[...]

7) Se cuestiona si a la vista del artículo 3, apartados 1 y 2, de la Directiva 93/13, una jurisprudencia nacional que establece que la cláusula denominada comisión de apertura supera automáticamente el control de transparencia, puede suponer una quiebra del principio de inversión de la carga de la prueba establecido en el artículo 3.2 de la Directiva, no teniendo que probar el profesional que ha proporcionado información previa y negociación individual de la misma.

8) Se cuestiona si resulta contrario al artículo 3 de la Directiva 93/13 y a la Jurisprudencia del TJUE que una jurisprudencia nacional pueda considerar que un consumidor debe conocer per se que es una **práctica habitual** de las entidades financieras la de cobrar una comisión de apertura; y por lo tanto, no sea necesario que el prestamista deba realizar **prueba** alguna para acreditar que la cláusula fue negociada individualmente, o si por el contrario, en cualquier caso, debe el prestamista acreditar que la misma fue negociada individualmente.

9) Se cuestiona si a la vista de los artículos 3 y 4 de la Directiva 93/13 y [de] la jurisprudencia del TJUE, puede ser contraria a dicha Directiva una jurisprudencia nacional que establece que la cláusula denominada comisión de apertura no puede ser analizada **en cuanto a su carácter abusivo** por aplicación del artículo 4.2 por referirse a la definición del objeto principal del contrato, o por el contrario debe entenderse que tal comisión de apertura no supone parte del precio del contrato sino una retribución accesorio, **y por lo tanto debe permitir al juez nacional el control de transparencia y/o de contenido para determinar así su abusividad con arreglo al derecho nacional.**

[...]

Asunto C-259/19 [GASTOS]

36 El 1 de julio de 2011, LG y PK celebraron con la entidad financiera Banco Bilbao Vizcaya Argentaria un contrato de préstamo hipotecario que incluía una cláusula que estipulaba [...] que **todos los gastos** de formalización y cancelación de la hipoteca correrían **a cargo del prestatario.**

37 Los demandantes en el litigio principal presentaron ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Ceuta una demanda solicitando que se declarara la nulidad, por abusiva, de dicha cláusula.

38 Por motivos sustancialmente análogos a los de la petición de decisión prejudicial en el asunto C-224/19, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Ceuta decidió [...] plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

[...]

Sobre las cuestiones prejudiciales

Sobre la admisibilidad

Sobre la admisibilidad de las cuestiones prejudiciales segunda a cuarta en el asunto C-224/19

[...]

43 Resulta de las anteriores consideraciones que las cuestiones prejudiciales segunda a cuarta en el asunto C-224/19 son admisibles.

Sobre la admisibilidad de la duodécima cuestión prejudicial en el asunto C-224/19

[...]

Sobre el fondo

46 Con carácter preliminar, debe recordarse que, según reiterada jurisprudencia, en el marco del procedimiento de cooperación entre los órganos jurisdiccionales nacionales y el Tribunal de Justicia establecido por el artículo 267 TFUE, corresponde a este último proporcionar al órgano jurisdiccional nacional **una respuesta útil** que le permita dirimir el litigio del que conoce. Desde este punto de vista, corresponde al Tribunal de Justicia **reformular** en su caso las cuestiones prejudiciales que se le han planteado (sentencia de 7 de [agosto](#) de 2018, Smith [...] apartado 34).

47 Asimismo, la circunstancia de que un órgano jurisdiccional nacional, en el plano formal, haya formulado su petición de decisión prejudicial refiriéndose a determinadas disposiciones del Derecho de la Unión no impide que el Tribunal de Justicia le **proporcione todos los elementos de interpretación** que puedan permitirle resolver el asunto de que conoce, aun cuando no haya hecho referencia a ellos al redactar sus cuestiones. A este respecto, corresponde al Tribunal de Justicia deducir del conjunto de elementos aportados por el órgano jurisdiccional nacional y, especialmente, de la motivación de la resolución de remisión, **los elementos de Derecho de la Unión que requieren una interpretación**, habida cuenta del objeto del litigio (sentencia de 29 de [septiembre](#) de 2016, Essent Belgium [...] apartado 43 y jurisprudencia citada).

48 Procede **agrupar** las quince cuestiones prejudiciales planteadas en los dos asuntos acumulados en **cinco partes**; esto es, la primera, relativa a la cláusula correspondiente a los gastos de constitución y cancelación de hipoteca; la segunda, relativa a la cláusula que impone una comisión de apertura; la tercera, relativa al eventual desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven de tal cláusula; la cuarta, relativa a la limitación en el tiempo de los efectos de la declaración de la nulidad de una cláusula abusiva, y la quinta, relativa al régimen nacional de distribución de las costas en el marco de las acciones de nulidad de las cláusulas abusivas.

Sobre las cuestiones prejudiciales primera a sexta en el asunto C-224/19 y las dos cuestiones prejudiciales en el asunto C-259/19, relativas a los efectos de la nulidad de la cláusula que estipula los gastos de constitución y cancelación de hipoteca

PRIMERA, CLÁUSULA CORRESPONDIENTE A LOS GASTOS DE CONSTITUCIÓN Y CANCELACIÓN DE HIPOTECA

49 Mediante estas cuestiones prejudiciales, los órganos jurisdiccionales remitentes preguntan, fundamentalmente, si el artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a que, en caso de nulidad de una cláusula contractual abusiva que impone al consumidor el pago de la totalidad de los gastos de constitución y cancelación de hipoteca, el juez nacional **niegue** al consumidor la **devolución** [íntegra] de las cantidades abonadas en virtud de dicha cláusula.

50 A este respecto, debe recordarse que, según reiterada jurisprudencia, una vez que se declara el carácter abusivo de una cláusula y, por lo tanto, su nulidad, el juez nacional debe, con arreglo al artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, **dejar sin aplicación** esta cláusula con el fin de que no produzca efectos vinculantes para el consumidor, salvo si este se opone a ello [...]

51 [...] al juez nacional no debe atribuírsele la facultad de **modificar** el contenido de las cláusulas abusivas, pues de otro modo se podría contribuir a **eliminar** el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores [...]

52 En consecuencia, debe considerarse que, en principio, una cláusula contractual declarada abusiva **nunca ha existido**, de manera que no podrá tener efectos frente al consumidor. Por consiguiente, la declaración judicial del carácter abusivo de tal cláusula debe tener como consecuencia, en principio, el **restablecimiento** de la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula [...]

53 De este modo, el Tribunal de Justicia ha considerado que el juez nacional debe **deducir** todas las consecuencias que, según el Derecho interno, deriven de la comprobación del carácter abusivo de la cláusula considerada, a fin de evitar que la mencionada cláusula vincule al consumidor [...] En particular, la obligación del juez nacional de **dejar sin aplicación** una cláusula contractual abusiva que imponga el pago de importes que resulten ser cantidades indebidamente pagadas genera, **en principio**, el correspondiente **efecto restitutorio** en relación con tales importes [...]

54 Una vez recordadas estas consideraciones, procede asimismo señalar que el hecho de que deba entenderse que una cláusula contractual declarada abusiva nunca ha existido justifica la aplicación de las disposiciones de Derecho nacional que puedan regular el reparto de los gastos de constitución y cancelación de hipoteca en defecto de acuerdo entre las partes. Pues bien, **si estas disposiciones hacen recaer sobre el prestatario la totalidad o una parte de estos gastos, ni el artículo 6, apartado 1, ni el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 se oponen a que se niegue al consumidor la restitución de la parte de dichos gastos que él mismo deba soportar.**

55 Habida cuenta de las anteriores consideraciones, debe responderse a las cuestiones prejudiciales primera a sexta en el asunto C-224/19 y a las dos cuestiones prejudiciales en el asunto C-259/19 que el artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a que, en **caso de nulidad de una cláusula contractual abusiva** que impone al consumidor el pago de la totalidad de los gastos de constitución y cancelación de hipoteca, el juez nacional **niegue** al consumidor la **devolución** de las cantidades abonadas en virtud de esta cláusula, **salvo que las disposiciones de Derecho nacional aplicables en defecto de tal cláusula impongan al consumidor el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos [inadmisible].**

SEGUNDA, CLÁUSULA QUE IMPONE UNA COMISIÓN DE APERTURA

Sobre las cuestiones prejudiciales séptima a décima en el asunto C-224/19, relativas al control del carácter abusivo y de la transparencia de la cláusula que impone el pago de una **comisión de apertura**

56 Mediante estas cuestiones, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, fundamentalmente, si el artículo 3, el artículo 4, apartado 2, y el artículo 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una jurisprudencia nacional que **excluye** la apreciación del carácter abusivo de una cláusula contractual que impone al consumidor el pago de una comisión de apertura por la razón de que tal comisión es un **elemento del precio** del contrato en el sentido del artículo 4, apartado 2, de esta Directiva, y que al mismo tiempo considera que tal cláusula cumple por sí misma la exigencia de **transparencia** que impone esta última disposición.

57 Procede observar con carácter preliminar que, en el caso de autos, el órgano jurisdiccional remitente ha planteado las cuestiones prejudiciales séptima a décima **partiendo de la premisa de que no se ha transpuesto** el artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13 al ordenamiento jurídico español.

58 Ahora bien, para responder a las cuestiones prejudiciales planteadas, no es necesario pronunciarse sobre la transposición efectiva del artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13 al ordenamiento jurídico español [...] [la reticencia es inadmisiblemente, ignora la posición de la CE]).

59 En efecto, por una parte, debe recordarse que el artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13, puesto en relación con su artículo 8, **permite**, no obstante, a los Estados miembros prever en la legislación de transposición de esta Directiva que «la apreciación del carácter abusivo» no abarca las cláusulas previstas en aquella disposición, siempre que tales cláusulas se hayan redactado de forma clara y comprensible [...]

60 Más concretamente, el artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13 se limita a enunciar que «la apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá [1] a la **definición** del objeto principal del contrato [2] ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, ni a los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible».

61 De este modo, en el asunto objeto del litigio principal, **solo es posible limitar**, con arreglo al citado artículo 4, apartado 2, el control del carácter abusivo de la cláusula que impone al consumidor el pago de una comisión de apertura cuando esta cláusula se refiera a alguno de los **dos** aspectos antes mencionados.

62 A este respecto, el Tribunal de Justicia ya ha declarado que las cláusulas contractuales **incluidas** en el concepto de «objeto principal del contrato» deben entenderse como las que **regulan las prestaciones esenciales** de ese contrato y que, como tales, lo caracterizan. En cambio, las cláusulas de carácter **accesorio** respecto de las que definen la esencia misma de la relación contractual no están incluidas en dicho concepto [...].

63 Incumbe al órgano jurisdiccional remitente apreciar, atendiendo a la naturaleza, al sistema general y a las estipulaciones del contrato de préstamo, así como a su contexto jurídico y fáctico, si la cláusula de que se trata en el litigio principal

constituye un **componente esencial del contrato** de préstamo hipotecario sobre el que versa el litigio principal (véase, por analogía, la sentencia de 3 de [octubre](#) de 2019, Kiss y CIB Bank [...] apartado 33 y jurisprudencia citada) [el Tribunal ignora que por medio del consentimiento las partes pueden dar carácter esencial a cualquier detalle o cláusula del contrato, por nimio que sea, lo he leído en alguna parte].

64 No obstante, para **orientar** al juez nacional en su apreciación, resulta oportuno precisar que el **alcance exacto** de los conceptos de «objeto principal» y de «precio», en el sentido del artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13, no puede establecerse mediante el concepto de «coste total del crédito para el consumidor», en el sentido del artículo 3, letra g), de la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo [...] (sentencia de 26 de [febrero](#) de 2015, Matei [...] apartado 47). Una comisión de apertura no puede considerarse una prestación esencial de un préstamo hipotecario por el mero hecho de que tal comisión esté incluida en el coste total de este.

65 Además, del tenor del artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13 resulta que la **segunda categoría** de cláusulas cuyo eventual carácter abusivo queda excluido de la apreciación tiene un alcance reducido [relación calidad precio], ya que solo abarca la adecuación entre el precio o la retribución previstos y los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, exclusión que se explica porque **no hay ningún baremo o criterio jurídico que pueda delimitar y orientar el control de dicha adecuación**. Por tanto, las cláusulas relativas a la **contrapartida** adeudada por el consumidor al prestamista o las que tengan **incidencia** en el precio efectivo que debe pagar a este último el consumidor no pertenecen, en principio, a esa segunda categoría de cláusulas, salvo en lo referente a si el importe de la contrapartida o del precio, tal como esté estipulado en el contrato, se adecúa al servicio prestado a cambio por el prestamista (sentencia de 3 de [octubre](#) de 2019 [...] apartados 34 y 35, y jurisprudencia citada).

66 Por otra parte, el Tribunal de Justicia ha destacado que la **exigencia de redacción clara y comprensible** que figura en el artículo 5 de la Directiva 93/13 se aplica **en cualquier caso**, incluso cuando una cláusula está comprendida en el ámbito de aplicación del artículo 4, apartado 2, de esa Directiva y aun cuando el Estado miembro de que se trate no haya transpuesto esta disposición. Tal exigencia no puede reducirse únicamente al carácter comprensible de la cláusula contractual en un plano formal y gramatical [...] apartado 46).

67 Por el contrario, dado que el sistema de protección establecido por la Directiva 93/13 se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de **inferioridad** respecto al profesional en lo referente, en particular, al nivel de información, la mencionada **exigencia debe entenderse de manera extensiva**, esto es, en el sentido de que no solo impone que la cláusula en cuestión sea comprensible para el consumidor en un plano gramatical, sino también que el contrato exponga de manera transparente el funcionamiento concreto del **mecanismo** al que se refiere la cláusula de que se trate, así como, en su caso, la **relación** entre ese mecanismo y el prescrito por otras cláusulas, de manera que el consumidor esté en condicio-

nes de valorar, basándose en criterios precisos e inteligibles, las consecuencias económicas que se deriven para él [...]

68 El carácter claro y comprensible de la cláusula objeto del litigio principal debe ser examinado por el órgano jurisdiccional remitente a la vista de todos los aspectos de **hecho** pertinentes, entre los que se cuenta la **publicidad** y la información ofrecidas por el prestamista en el contexto de la negociación de un contrato de préstamo, y teniendo en cuenta el nivel de atención que puede esperarse de un consumidor medio normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz [...]

69 De ello se sigue que el artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13 y el artículo 5 de esta se **oponen a una jurisprudencia según la cual una cláusula contractual se considera en sí misma transparente**, sin que sea necesario llevar a cabo un examen como el descrito en el anterior apartado.

70 En estas circunstancias, incumbe al juez nacional comprobar, tomando en consideración el conjunto de circunstancias en torno a la celebración del contrato, si la entidad financiera ha **comunicado** al consumidor los elementos suficientes para que este adquiera conocimiento del contenido y del funcionamiento de la cláusula que le impone el pago de una comisión de apertura, así como de su función dentro del contrato de préstamo. De este modo, el consumidor tendrá conocimiento de los **motivos** que justifican la retribución correspondiente a esta comisión [...] y podrá, así, **valorar** el alcance de su compromiso y, en particular, el coste total de dicho contrato.

71 Habida cuenta del conjunto de las anteriores consideraciones, debe responderse a las cuestiones prejudiciales **séptima a décima** que el artículo 3, el artículo 4, apartado 2, y el artículo 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que las cláusulas contractuales incluidas en el **concepto** de «objeto principal del contrato» deben entenderse como las que regulan las prestaciones **esenciales** de ese contrato y que, como tales, lo caracterizan. En cambio, las cláusulas de carácter **accesorio** respecto de las que definen la esencia misma de la relación contractual no están incluidas en dicho concepto. El hecho de que una comisión de apertura esté incluida en el **coste total de un préstamo** hipotecario **no implica que sea una prestación esencial** de este. En cualquier caso, un órgano jurisdiccional de un Estado miembro está **obligado a controlar el carácter claro y comprensible** de una cláusula contractual referida al objeto principal del contrato, con **independencia** de si el artículo 4, apartado 2, de esta Directiva ha sido transpuesto al ordenamiento jurídico de ese Estado miembro.

LA TERCERA, EVENTUAL DESEQUILIBRIO IMPORTANTE DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES QUE SE DERIVEN DE LA COMISIÓN DE APERTURA

Sobre la undécima cuestión prejudicial, relativa a un eventual desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven de una cláusula que impone el pago de una comisión de apertura

72 Mediante su undécima cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente en el asunto C-224/19 pregunta, fundamentalmente, si el artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que una cláusula de un con-

trato de préstamo celebrado entre un consumidor y una entidad financiera [es abusiva] [...] **cuando la entidad financiera no demuestre que esta comisión responde a servicios efectivamente prestados y gastos en los que haya incurrido.**

73 A este respecto, es preciso comenzar señalando que, según reiterada jurisprudencia, la **competencia** del Tribunal de Justicia comprende la interpretación del concepto de «cláusula abusiva» al que se refiere el artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13, y los **criterios** que el juez nacional puede o debe aplicar al examinar una cláusula contractual a la luz de las disposiciones de dicha Directiva, entendiéndose que incumbe a dicho juez pronunciarse, teniendo en cuenta esos criterios, sobre la calificación concreta de una cláusula contractual determinada en función de las **circunstancias** propias del caso. De ello se desprende que el Tribunal de Justicia debe limitarse a dar al órgano jurisdiccional remitente **indicaciones** que este debe tener en cuenta para apreciar el carácter abusivo de la cláusula de que se trate [...]

74 En lo que se refiere al cumplimiento de las exigencias de la buena fe, en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13, debe señalarse que, en atención al decimosexto considerando de esta, el juez nacional debe comprobar a tal efecto si el profesional, tratando de manera **leal** y equitativa con el consumidor, podía esperar razonablemente que este aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual [...]

75 En cuanto al examen de la existencia de un posible **desequilibrio** importante, el Tribunal de Justicia ha declarado que este puede resultar meramente de un **menoscabo** suficientemente **grave** de la situación jurídica en la que el consumidor se encuentre, como parte en el contrato considerado, en virtud de las disposiciones nacionales aplicables, [1] ya sea en forma de una restricción del contenido de los derechos que, según esas disposiciones, le confiere dicho contrato, [2] ya de un obstáculo al ejercicio de estos [3] o de imposición al consumidor de una **obligación adicional** no prevista por las normas nacionales [...]

[...]

77 Corresponde al órgano jurisdiccional remitente apreciar a la luz de estos criterios el eventual carácter abusivo de la cláusula sobre la que versa el litigio principal.

78 A este respecto, debe tenerse en cuenta que, tal como se desprende de las indicaciones del órgano jurisdiccional remitente, según **la Ley 2/2009** [no aplicable al caso, en principio], las comisiones y gastos repercutidos al cliente deben responder a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos. De ello se sigue que una **cláusula que surta el efecto de eximir** al profesional de la obligación de demostrar que se cumplen estos requisitos [demostración que se ha prestado un servicio efectivo] en relación con una comisión de apertura podría, sin perjuicio de la comprobación que realice el órgano jurisdiccional remitente a la luz del conjunto de las cláusulas del contrato, **incidir negativamente** en la posición jurídica del consumidor y, en consecuencia, [ser abusiva] [...]

79 Habida cuenta de las anteriores consideraciones, debe responderse a la undécima cuestión prejudicial en el asunto C-224/19 que el artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que una cláusula de un contrato de préstamo B2C [...] que impone al consumidor el pago de una comisión de aper-

tura puede [ser abusiva] [...] **cuando la entidad financiera no demuestre** que esta comisión responde a servicios efectivamente prestados y gastos en los que haya incurrido, extremo cuya comprobación incumbe al órgano jurisdiccional remitente.

LA CUARTA, LIMITACIÓN EN EL TIEMPO DE LOS EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE LA NULIDAD DE UNA CLÁUSULA ABUSIVA

Sobre la decimotercera cuestión prejudicial en el asunto C-224/19, relativa a la limitación de los efectos de la nulidad de una cláusula abusiva mediante el establecimiento de un plazo de prescripción

80 Mediante la decimotercera cuestión prejudicial planteada en el asunto C-224/19, que procede examinar antes de la duodécima cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, fundamentalmente, si el artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a una jurisprudencia nacional que prevé que el ejercicio de la acción dirigida a hacer valer los efectos restitutorios de la declaración de la nulidad de una cláusula contractual abusiva quede sometido a un plazo de prescripción, aunque, en virtud de la legislación nacional, la acción para declarar la nulidad absoluta de una cláusula contractual abusiva sea imprescriptible.

81 A este respecto, debe **recordarse** que la protección que la Directiva otorga a los consumidores se opone a una normativa interna que prohíbe al juez nacional, al expirar un plazo de preclusión, declarar el carácter abusivo de una cláusula inserta en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor [...]

82 No obstante, el Tribunal de Justicia ya ha reconocido que la protección del consumidor no es absoluta [...] y que la fijación de **plazos razonables** de carácter preclusivo para recurrir, en interés de la seguridad jurídica, es **compatible** con el Derecho de la Unión [...]

83 A este respecto, debe señalarse que, a falta de normativa específica de la Unión en la materia, las condiciones en las que se preste la protección de los consumidores prevista en el artículo 6, apartado 1, y en el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 corresponden al ordenamiento jurídico **interno** de los Estados miembros en virtud del principio de **autonomía procesal** de estos. No obstante, estas condiciones no deben ser menos favorables que las aplicables a situaciones similares de carácter interno (principio de **equivalencia**) y no deben hacer imposible en la práctica o excesivamente difícil el ejercicio de los derechos conferidos por el ordenamiento jurídico comunitario (principio de **efectividad**) [...]

84 De lo anterior se sigue que el Derecho de la Unión **no se opone** a una normativa nacional que, a la vez que reconoce el carácter **imprescriptible** de la acción de nulidad de una cláusula abusiva incluida en un contrato B2C, sujeta a un plazo de **prescripción** la acción dirigida a hacer valer los efectos **restitutorios** de esta declaración, **siempre que se respeten los principios de equivalencia y de efectividad**.

85 Por lo que se refiere, más concretamente, al **principio de efectividad**, el Tribunal de Justicia ya ha declarado que cada caso en el que se plantee la cuestión de si una disposición procesal nacional hace imposible o excesivamente difícil la aplicación del Derecho de la Unión debe analizarse teniendo en cuenta el **lugar**

que ocupa dicha disposición dentro del conjunto del procedimiento y el desarrollo y las peculiaridades de este ante las diversas instancias nacionales. Desde esta perspectiva, procede tomar en consideración, en su caso, los **principios** en los que se basa el sistema judicial **nacional**, como la protección del derecho de defensa, el principio de seguridad jurídica y el buen desarrollo del procedimiento [...]

86 En el litigio principal, el órgano jurisdiccional remitente indica que se plantea la eventual aplicación del plazo de prescripción de **cinco** años establecido en el artículo 1964, apartado 2, del Código Civil a la acción dirigida a hacer valer los efectos **restitutorios** de la declaración de la nulidad de una cláusula contractual abusiva de un contrato de préstamo hipotecario.

87 Dado que **plazos** de prescripción de tres años [...] o de dos años [...] han sido considerados en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia **conformes** con el principio de efectividad, debe considerarse que un plazo de prescripción de **cinco años** aplicable a la acción dirigida a hacer valer los efectos restitutorios de la declaración de la nulidad de una cláusula abusiva no parece, en principio y sin perjuicio de la apreciación por parte del órgano jurisdiccional remitente de los elementos mencionados en el anterior apartado 85, que pueda hacer **imposible** en la práctica o excesivamente difícil el ejercicio de los derechos conferidos por la Directiva 93/13.

88 El órgano jurisdiccional remitente alberga también **dudas**, en esencia, acerca de si es compatible con el principio de efectividad, en relación con el principio de **seguridad jurídica**, una jurisprudencia nacional con arreglo a la cual el plazo de prescripción de cinco años para el ejercicio de una acción dirigida a hacer valer los efectos restitutorios de la declaración de la nulidad de una cláusula contractual abusiva **comienza a correr a partir de la celebración del contrato** que contiene esta cláusula.

89 Del auto de remisión se desprende que este plazo, fijado en el artículo 1964, apartado 2, del Código Civil, **parece empezar a correr a partir de la conclusión de un contrato de préstamo hipotecario** que contiene una cláusula abusiva, extremo este cuya comprobación, no obstante, corresponde al órgano jurisdiccional remitente.

90 A este respecto, procede tener en cuenta la circunstancia de que **es posible que los consumidores ignoren que una cláusula incluida en un contrato de préstamo hipotecario sea abusiva o no perciban la amplitud** de los derechos que les reconoce la Directiva 93/13 [...]

91 Pues bien, la aplicación de un plazo de prescripción de cinco años que comienza a correr a partir de la celebración del contrato, en la medida en que tal aplicación implica que el consumidor solo pueda solicitar la restitución de los pagos realizados en ejecución de una cláusula contractual declarada abusiva durante los cinco primeros años siguientes a la firma del contrato —con independencia de si este tenía o podía razonablemente tener conocimiento del carácter abusivo de esta cláusula—, **puede hacer excesivamente difícil** el ejercicio de los derechos que la Directiva 93/13 confiere a este consumidor y, por lo tanto, **vulnerar** el principio de efectividad, en relación con el principio de seguridad jurídica.

92 Habida cuenta del conjunto de las anteriores consideraciones, debe responderse a la decimotercera cuestión prejudicial planteada en el asunto C-224/19 que el

artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que **no se oponen** a que el ejercicio de la acción dirigida a hacer valer los efectos restitutorios de la declaración de la nulidad de una cláusula contractual abusiva **quede sometido a un plazo de prescripción, siempre que ni el momento en que ese plazo comienza a correr ni su duración hagan imposible en la práctica o excesivamente difícil el ejercicio del derecho del consumidor a solicitar tal restitución.**

QUINTA, RÉGIMEN NACIONAL DE DISTRIBUCIÓN DE LAS COSTAS EN EL MARCO DE LAS ACCIONES DE NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS

Sobre la duodécima cuestión prejudicial en el asunto C-224/19, relativa a la compatibilidad del régimen legal de distribución de las costas con la Directiva 93/13

93 Mediante su duodécima cuestión prejudicial en el asunto C-224/19, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, fundamentalmente, si el artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a un régimen que **permite que el consumidor cargue con una parte de las costas procesales en función del importe de las cantidades indebidamente pagadas** que le son restituidas a raíz de la declaración de la nulidad de una cláusula contractual por abusiva.

94 En efecto, resulta de los autos que obran en poder del Tribunal de Justicia que la aplicación del artículo 394 de la LEC **podría tener el efecto de que no se condenara al profesional al pago íntegro de las costas cuando se estime plenamente la acción de nulidad de una cláusula contractual abusiva** ejercitada por un consumidor, pero solo se estime **parcialmente** la acción de **restitución** de las cantidades pagadas en virtud de esta cláusula.

95 A este respecto, resulta de la jurisprudencia mencionada en el anterior apartado 83 que la distribución de las costas de un proceso judicial sustanciado ante los órganos jurisdiccionales pertenece a la esfera de la autonomía procesal de los Estados miembros, siempre que se respeten los principios de equivalencia y de efectividad.

96 En este sentido, es preciso señalar que de los autos que obran en poder del Tribunal de Justicia no se desprende en modo alguno que el referido artículo se aplique de manera diferente en función de que sea el Derecho de la Unión o el Derecho interno el que confiera el derecho en cuestión. No obstante, es necesario pronunciarse sobre la cuestión de si es compatible con el principio de **efectividad** el hecho de hacer que recaigan sobre el consumidor las costas de un procedimiento dependiendo de las cantidades que se le restituyen, aunque se haya estimado su pretensión en relación con el carácter abusivo de la cláusula impugnada.

97 Por lo que se refiere a la cuestión del respeto del principio de **efectividad**, esta debe apreciarse habida cuenta de los elementos recordados en el anterior apartado 85.

98 En este caso, la Directiva 93/13 reconoce al consumidor el derecho de acudir a un juez para que se declare el carácter abusivo de una cláusula contractual y para que se deje sin aplicar. Pues bien, **condicionar** el resultado de la distribución de

las costas de un procedimiento de esa índole únicamente a las cantidades indebidamente pagadas y cuya restitución se ordena **puede disuadir** al consumidor de ejercer tal derecho debido a los costes que implica una acción judicial [...]

99 Habida cuenta del conjunto de las anteriores consideraciones, procede responder a la duodécima cuestión prejudicial planteada en el asunto C-224/19 que el artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13, así como el principio de efectividad, deben interpretarse en el sentido de que se **oponen** a un régimen que **permite que el consumidor cargue con una parte de las costas procesales en función del importe de las cantidades indebidamente pagadas** que le son restituidas a raíz de la declaración de la nulidad de una cláusula contractual por tener carácter abusivo, dado que **tal régimen crea un obstáculo significativo que puede disuadir a los consumidores de ejercer el derecho**, conferido por la Directiva 93/13, a un control judicial efectivo del carácter potencialmente abusivo de cláusulas contractuales.



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

1.- ¿ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO POR OBLIGACIÓN DE PAGO DE ALIMENTOS O AMPLIACIÓN DE EMBARGO QUE AFECTA A LA MITAD INDIVISA DE UNA FINCA, HABIENDO ADQUIRIDO EL TITULAR DE DICHA MITAD INDIVISA LA OTRA MITAD CON POSTERIORIDAD? NATURALEZA DE OBLIGACIÓN ÚNICA, O NO, DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE ALIMENTOS: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD EN CASO DE QUE SE CONSIDERE QUE NO ES ÚNICA: NUEVO EMBARGO Y CONCRECIÓN DE CUÁL SEA LA MITAD INDIVISA EMBARGADA.

1. Se presenta un mandamiento de embargo en un procedimiento de ejecución forzosa de familia seguido contra A, por la que se declara embargada la mitad indivisa de una finca registral, para responder de un resto de principal de sesenta mil euros correspondiendo a las pensiones de alimentos y demás gastos reclamados hasta marzo de 2018, y la cantidad de veinte mil euros de costas e intereses presupuestados.

Consta anotado un embargo en ese mismo procedimiento sobre una mitad indivisa, por pensiones de alimentos, de quince mil euros de principal y cinco mil de costas e intereses, embargo anotado en enero de 2017.

Se da la circunstancia de que A era titular registral de una mitad indivisa a la fecha de la práctica del embargo anotado, pero adquirió la mitad indivisa restante por un decreto de adjudicación de 2014, que se inscribió en diciembre de 2017.

Además de la necesidad de aclarar si las nuevas cantidades son las totalmente debidas hasta la fecha en el procedimiento, o si se tratan de nuevas cantidades adeudadas respecto de las ya anotadas, se plantean dos cuestiones:

¿Debe de practicarse el asiento como una ampliación de embargo, por nota marginal, o como una nueva anotación, con su propio plazo de caducidad?

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

¿De ser un nuevo embargo, debe exigirse que se precise la mitad indivisa objeto de anotación, ya que tiene la finca un régimen distinto de cargas para cada mitad indivisa, o bien solicitar en su caso que la nueva anotación pase a gravar la totalidad de la finca?

Se mantuvieron dos posiciones:

-Algunos registradores entendieron que el pago de la obligación de elementos constituye una obligación única, sin que el hecho de que el pago periódico de la pensión altere este carácter. Consecuentemente con lo anterior, afirmaron:

a) Al tratarse de vencimientos sucesivos de una misma obligación, debe entenderse que se trata de una ampliación de embargo que ha de hacerse constar por nota al margen de la anotación ampliada, conforme a la resolución de la Dirección General de 28 de julio de 2012, según la cual el concepto de ampliación del embargo debe limitarse a los supuestos en los que la nueva responsabilidad «se restrinja, además de a los intereses y a las costas, a un principal que pudiera hacerse valer en el mismo procedimiento (v.gr. a vencimientos posteriores de la misma obligación) y las resoluciones de 26 de abril de 2005 ó 28 de enero de 2015, según la cual la ampliación debe hacerse constar por nota al margen de la anotación ampliada.

b) La práctica de esta ampliación, al realizarse por nota marginal, no implica una prórroga de la anotación primitiva, que caducará a los cuatro años de su fecha. Así lo ha entendido expresamente la resolución de 28 de enero de 2015, según la cual practicada la nota marginal, la anotación preventiva mantiene su duración inicial, que no queda prorrogada por el hecho de haberse extendido la nota. Por tanto, caducada la anotación principal, también caducan todas sus notas marginales, salvo que se ordenase expresamente la prórroga de la anotación, pero, en este caso, ésta deberá practicarse mediante otro asiento de anotación conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

c) No debe especificarse la mitad indivisa objeto del gravamen, pues la ampliación recaerá necesariamente sobre la mitad indivisa gravada con la anotación de embargo.

-Otros compañeros sostuvieron en cambio que la obligación de pago de alimentos no debe tener la consideración de una obligación única, sino que cada vencimiento de cada pago periódico establecido ha de considerarse como una obligación independiente, de un modo análogo a lo señalado por la Dirección General de los Registros y del Notariado para las deudas a favor de la Seguridad Social y de la Administración Tributaria en resoluciones de 28 de julio de 2012 y 16 de septiembre de 2015. Como consecuencia de lo anterior señalaron:

a) La ampliación de las nuevas cantidades devengadas por la pensión de alimentos debe hacerse constar por una nueva anotación de embargo, con su propio rango registral.

b) La nueva anotación tendrá su propio plazo de vigencia de cuatro años desde su práctica, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

c) Al tratarse de una nueva anotación, independiente de la anterior, debe especificarse la mitad indivisa objeto de gravamen, pues el estado registral de cargas de la porción embargada será distinto según se embargue la participación ya gravada con la anotación, o la otra participación indivisa, siendo en consecuencia distinto el rango de la anotación en uno u otro caso. Circunstancia que lógicamente influirá en el valor de la finca de sacarse a subasta, y que han de conocer los posibles licitadores, debiendo el Registro expresar con claridad el estado de cargas de las fincas registrales. En este sentido, la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 3 de noviembre de 2011 (BOE de 5 de diciembre), relativa a la hipoteca de una mitad indivisa de una finca por quien era dueño del pleno dominio de la misma, establece que han de calificarse negativamente los títulos cuyo rango registral pudiera quedar indeterminado de no especificarse en los mismos su objeto concreto y determinado.

No obstante, algunos compañeros entendieron que, de tener las nuevas cantidades adeudadas su reflejo registral mediante una nueva anotación, ya no era posible que la misma gravase una

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

mitad indivisa de la finca, al ser el deudor dueño del pleno dominio. Y ello porque aun cuando el dueño de una finca puede vender o gravar voluntariamente cuotas indivisas de la misma, no puede un acreedor imponer una proindivisión de manera forzosa, al ser ésta una situación antieconómica, en la que además quién sea la persona del condueño es una circunstancia sin duda relevante para el titular registral.

2.- HERENCIA: testamento en el que se instituye heredero en el usufructo de todos los bienes del testador a su cónyuge con facultad de disposición, y los bienes del que no haya dispuesto el mismo por actos *intervivos* les corresponderán a los sobrinos de dicho cónyuge y a otros dos sobrinos. Escritura de adjudicación de herencia y liquidación de gananciales en el que interviene solo la esposa usufructuaria, adjudicándose el bien ganancial en pleno dominio sin especificar la existencia la limitación testamentaria referida.

En el testamento de don A se instituye heredero en el usufructo de todos sus bienes a su cónyuge B. Se le atribuye la facultad de disposición. Los bienes que B no haya dispuesto por actos *intervivos* les corresponderán a los sobrinos de B, C y D.

En escritura de adjudicación hereditaria y liquidación de gananciales interviene sólo B y se adjudica un bien que era ganancial en pleno dominio sin reseña alguna a la limitación establecida.

¿Debe exigirse la intervención de C y D?

¿Debe especificarse la porción indivisa del bien que se adjudica por cada uno de los conceptos, con el arrastre de las limitaciones?

¿Puede adjudicarse en pleno dominio la finca a menos que lo sea por liquidación de gananciales?

Algunos de los presentes invocaron la resolución del Dirección General de 29 de junio de 2017. En un supuesto de sustitución fideicomisaria de residuo en la que se atribúan al fiduciario facultades dispositivas por actos *inter vivos* a título oneroso y en caso de necesidad, entendió que el cónyuge-fiduciario, a pesar de que el llamamiento de los fideicomisarios es firme desde el fallecimiento del causante, partiendo de los amplios términos de la disposición testamentaria, puede liquidar por sí sólo la sociedad de gananciales. Esta doctrina podría ser aplicable a supuesto de hecho planteado.

El problema que se suscita en este caso, entendió la mayoría, es distinto. No nos encontramos ante una sustitución fideicomisaria de residuo, en la que existe doble llamamiento al dominio de los bienes con carácter sucesivo en favor del fiduciario y fideicomisario, respectivamente, sino ante un doble llamamiento simultáneo y en favor de personas distintas al usufructo con facultad de disposición y a la nuda propiedad, que lo será en el pleno dominio de los bienes respecto de los que no haya dispuesto el usufructuario. El causante no ha querido que el primer llamado, el usufructuario, tenga la consideración de propietario de los bienes *ab initio*, su voluntad ha sido otra. Por ello, se entendió precisa la concurrencia de todos los llamados para la liquidación de la sociedad de gananciales y para la determinación de la cuota del bien adjudicada por liquidación de gananciales y la cuota adjudicada en usufructo vitalicio con facultad de disposición. En ningún caso es admisible la adjudicación como se ha efectuado, únicamente sería posible tal adjudicación así, si lo hubiese sido únicamente por liquidación de gananciales y con la anuencia de todos los interesados.

3.- TESTAMENTO. INTERPRETACIÓN. El titular registral A fallece en estado de viudo, sin ascendientes ni descendientes. Otorgó testamento con 3 cláusulas: 1.- En cuanto a sus bienes, derechos y acciones situados en la provincia de Madrid instituye únicos y universales herederos a sus cuñados, hermanos de su difunta esposa, y cita nominalmente 4 personas, sustituidos para el caso de premoriencia por sus descendientes y con derecho de acrecer entre

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

sí a falta de éstos. 2.- En cuanto a sus bienes, derechos y acciones situados en la provincia de Toledo, instituye únicos y universales herederos a sus primos, y cita nominalmente a 19 personas, sustituidos para el caso de premoriencia por sus descendientes y con derecho de acrecer entre sí a falta de éstos. 3.- Reconoce la legítima estricta a cualquier heredero forzoso que pudiera existir.

Ante la dificultad de contar con los herederos instituidos en los bienes de la provincia de Toledo se plantea la posibilidad de realizar la partición de los bienes situados en Madrid con la comparecencia únicamente de los herederos instituidos en tales bienes. ¿Se podría considerar como una partición hecha por el propio testador por la que se deberá pasarse por ella (art. 1056 CC), resultando, conforme al artículo 1.068 CC que los bienes pasan por vía directa y automáticamente a cada destinatario, en caso de que acepten?

Se plantea de nuevo en el Seminario un problema de interpretación de un testamento. Tratándose de un testamento abierto notarial y hallándose el testador en condiciones normales de capacidad, en principio la inteligencia de las cláusulas testamentarias no debería suscitar dudas. Sin embargo, en la práctica se observa que en numerosas ocasiones no resulta tan evidente deducir cuál ha sido la verdadera voluntad del testador. La DGRN ha admitido la posibilidad de interpretación del testamento, siendo precepto fundamental en esta materia el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. En cualquier caso, tanto la doctrina como jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones (para una visión de la doctrina DGRN sobre la materia véase RDGRN de 16 de mayo de 2018).

Del testamento otorgado se desprende, por un lado, que no existen legitimarios, a pesar de lo dispuesto en la cláusula tercera que debe considerarse de estilo y que no puede prevalecer sobre las manifestaciones de la testadora de ser de estado civil viuda (estado en el que falleció), de haber fallecido sus ascendientes y carecer de descendientes. Y, por otro, que parece que no existe propiamente institución de heredero. En cuanto a unos bienes determinados, los ubicados en la provincia de Madrid, instituye herederos únicos y universales herederos a sus cuñados; y en cuanto a otros bienes determinados por su ubicación en la provincia de Toledo, instituye únicos y universales herederos a sus primos.

Un grupo de los asistentes entendió que no puede afirmarse que exista en el testamento una auténtica institución de heredero, pues los designados no son llamados a una universalidad de bienes por partes o cuotas que dé lugar a una comunidad hereditaria que deba realizar la partición. Si fuera una comunidad hereditaria es evidente que los artículos 1058 y 1059 CC exigen la concurrencia de todos los llamados a la sucesión. En nuestro caso, el testador ha instituido herederos en cosas determinadas, aunque sea de forma genérica por su condición de lugar en que se ubican. No parece que su voluntad haya sido instituir a todos ellos herederos por cuotas iguales o desiguales en una masa de bienes, sino la de legar unos bienes a un grupo de parientes y otros bienes al otro grupo. Entender que todos ellos son llamados a una misma masa patrimonial exigiría determinar en qué proporción han sido llamados, lo que no resulta en ningún caso del testamento. Y tampoco parece que pueda entenderse que haya dos herencias o dos masas patrimoniales diferenciadas, pues ello contradice el principio de universalidad de la herencia.

En nuestro caso, no existen legitimarios y los nombrados son instituidos únicos y universales herederos en bienes concretos y determinados: en cuanto a los bienes sitos en la provincia de Madrid se nombra a un grupo de parientes, y a otro grupo en los bienes situados en Toledo. Aunque la doctrina y jurisprudencia consideran que el artículo 768 CC no tiene carácter imperativo sino meramente interpretativo de la voluntad del testador, podría entenderse fácilmente que deben ser considerados como herederos en cosa cierta y, por lo tanto, como legatarios.

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

No sería obstáculo para ello que se les señale el objeto de legado por una cualidad, cual es el lugar de ubicación del inmueble, pues se trataría de un legado de género reconocido por los artículos 875 y ss. CC, que adquieren desde el momento del fallecimiento del causante puesto que, al ser atribuidos por el testador a cada grupo de parientes, no requiere de ninguna elección previa.

Siguiendo esta postura, resultaría que toda la herencia se ha distribuido en legados. Estos supuestos suponen una excepción a la regla general de la necesaria entrega de la cosa legada por los herederos (artículo 885 CC) y, conforme al artículo 81 RH letra d) la inscripción a favor del legatario se practicará en virtud de solicitud del legatario cuando toda la herencia se hubiere distribuido en legados y no existiere contador-partidor, ni se hubiere facultado al albacea para la entrega. Cuando toda la herencia se distribuya en legados, los que no sean de inmuebles determinados se inscribirán mediante escritura de liquidación y adjudicación otorgada por el contador-partidor o albacea facultado para la entrega o, en su defecto por todos los legatarios. Téngase en cuenta que, en nuestro caso, no sería necesaria la concurrencia de todos los legatarios pues se trata de inmuebles determinados (los ubicados en la provincia de Madrid y los ubicados en la provincia de Toledo) aunque su determinación resulte de forma genérica por el lugar de situación.

Y, respecto de las deudas del causante, se aplicaría el artículo 891 CC que señala que si toda la herencia se distribuye en legados, se prorratarán las deudas y gravámenes de ella entre los legatarios a proporción de sus cuotas, a no ser que el testador hubiera dispuesto otra cosa.

Otros, por el contrario, consideraron que era imprescindible la concurrencia de todos los herederos a la partición, conforme a las reglas generales, por entender que, en realidad, se trata de una partición hecha por el propio testador, debiendo pasarse por ella, conforme al artículo 1056 CC, y que confiere la propiedad de los bienes adjudicados desde el fallecimiento, conforme al artículo 1068 CC.

Para que pueda considerarse que el testamento contiene una auténtica partición debe contener todas las operaciones particionales que tipifican la partición: inventario, avalúo, la fijación o inexistencia de deudas, liquidación, cálculo de las legítimas y formación de lotes. Según jurisprudencia del Tribunal Supremo la omisión de alguna de estas operaciones no impide que pueda considerarse partición realizada por el propio testador siempre que se complete posteriormente con aquellas que puedan ser necesarias para su plena virtualidad.

En nuestro caso no existe problema de existencia de legitimarios. Tampoco del avalúo de los bienes puesto que no concurren los llamados a todo el caudal relicto del causante, sino que son instituidos por grupos de parientes en unos determinados bienes que se concretan por el lugar de su situación. Aunque los dos grupos de bienes tuvieran distinto valor, debe mantenerse la voluntad del testador. El único problema registral que se puede plantear es el supuesto de que existan deudas, pues ha de quedar clarificada cuál es la situación en que quedan, Recuérdese que el orden de prelación en el proceso de liquidación patrimonial de una herencia es: acreedores del causante y de la herencia; legitimarios; legatarios; herederos voluntarios; acreedores particulares de los herederos. Ya se considere a los llamados como legatarios o como herederos, en todo caso y puesto que no existen legitimarios, prevalece el interés de los acreedores del causante y de la herencia.

En este sentido, como señaló la RDGRN de 12 de septiembre de 2012 en un supuesto de partición realizada por el propio testador, es cierto que difícilmente puede realizar el testador la operación de liquidación al tiempo de otorgar testamento pues no es el momento adecuado. Pero al menos ha de aclararse qué sucede con las deudas y concretamente si existen o no, y caso de existir, quiénes han aceptado la herencia y si lo han hecho puramente o a beneficio de inventario, lo que requiere la intervención de todos los herederos para manifestar lo que proceda respecto a la existencia o no de deudas de la herencia. Pero esta misma resolución admitió la partición parcial señalando que sólo si se acreditara que no existen deudas o las asumiera exclusivamente uno de los herederos, podría decirse que no hay perjuicio para los demás herederos cuando unos pretenden adjudicarse los bienes distribuidos por el causante.

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

Por otra parte, también podría entenderse que estos supuestos de herederos instituidos en cosas ciertas y determinadas, cuando los llamamientos de esta clase agotan el caudal hereditario, como es el caso, serían un supuesto asimilable a la partición realizada por el propio testador. Se ha entendido por la doctrina que, en estos casos, cada una de las instituciones en cosa cierta y determinada suponen una concreción de la parte que a cada uno corresponde en el patrimonio hereditario, realizando con ello el testador la facultad que le confiere el artículo 1056 CC. Es decir, deberían entenderse como herederos universales, instituidos en proporción al valor de los bienes que respectivamente se le ha atribuido, considerando que el testador, usando la facultad recogida en el art. 1056.1º CC, ha distribuido entre ellos, en el mismo testamento, los bienes asignados al efectuar las instituciones de herederos. Así, los autores que defienden esta postura, ponen en relación el artículo 768 CC cuando dice que el heredero instituido en cosa cierta es legatario con el artículo 891 CC que aclara que, si toda la herencia se distribuye en legados, los llamados responden personal y directamente de las deudas de la herencia en proporción a sus cuotas.

Sin embargo, no parece que esta interpretación pueda entenderse aplicable al caso que nos ocupa puesto que el testador no ha adjudicado bienes concretos a los herederos, sino que ha legado un grupo de bienes a cada grupo de herederos instituido. Además, plantea el problema de la interpretación que deba darse al testamento cuando queden vacantes alguna o algunas de los bienes asignados, por ejemplo por renuncia de todos los cuñados a los bienes situados en Madrid. ¿Debe abrirse, en este caso, la sucesión intestada para este grupo de bienes? ¿O debe entenderse que acrecen a los miembros del otro grupo? Y si aparecen otros bienes distintos, por ejemplo, un apartamento de gran valor ubicado en Alicante ¿Sucederán también todos los llamados en este bien aunque no se les haya asignado específicamente? ¿En qué proporción deben entenderse instituidos en este bien? ¿O debe entenderse que lo procedente es abrirse la sucesión intestada respecto del mismo?

En definitiva, del debate resultó que, bien se entienda que se trata de un supuesto de herencia totalmente distribuida en legados, bien de una partición realizada por el propio testador, el único perjuicio real en admitir una partición parcial serían los eventuales acreedores del causante y de la herencia. Pero este problema podría solventarse, siguiendo el criterio de la RDGRN de 12 de septiembre de 2012, si se acredita la inexistencia de deudas, o si el grupo de parientes interesado en la partición parcial asume solidariamente las deudas que pudieran existir en la proporción que determinada el artículo 891 CC. Esta asunción debe ser solidaria entre ellos pues no puede hacerse al eventual acreedor de peor condición que era en vida del difunto, obligándole a fraccionar su reclamación.

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



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

1.- SOCIEDAD DE GANANCIALES. SOLICITUD DE QUE LA ADQUISICIÓN REALIZADA POR LOS CÓNYUGES CASADOS BAJO DICHO RÉGIMEN SE INSCRIBA EN UNA PROPORCIÓN GANANCIAL Y OTRA COMO PRIVATIVA DE UNO DE LOS ESPOSOS, PERO NO POR CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD. CAUSA: EXIGENCIA DE LA MISMA.

La cláusula en cuestión señala: “Los cónyuges haciendo uso de la preferencia del principio de autonomía de la voluntad, sobre el principio de subrogación real establecido por las normas del Código Civil para la sociedad de gananciales consiente en la adquisición de una participación indivisa del 30% de la finca con carácter privativo de XXX y solicitan expresamente que se inscriba dicha participación indivisa del 30% a nombre del cónyuge adquirente con carácter privativo por haber sido adquirida con tal carácter y no por confesión. Igualmente manifiestan a los únicos efectos de lo dispuesto en el [artículo 1358 del Código Civil](#), que el dinero con el que ha efectuado la citada adquisición del 30% es privativo de XXX por provenir de la herencia de su madre Otorgada ante mí el N.º... de protocolo, de modo que no se procederá compensación o reembolso alguno actual o futuro entre los patrimonios ganancial y privativo de los cónyuges, sin perjuicio de las acciones que en el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales pudieran corresponder a acreedores o legitimarios en caso de demostrarse su falta de certeza”

¿Se puede estimar de la redacción de la cláusula que hay un negocio de atribución de privatividad o se trata simplemente de una confesión del esposo?

Como bien se apunta al plantear la cuestión, existen dos negocios diferenciados, que, tal y como ya advirtió la Dirección General en [resolución de 25 de septiembre de 1990](#) no deben ser confundidas entre sí.

Por un lado se encuentra la confesión de privatividad recogida en el [artículo 1324](#) del Código Civil en virtud del cual uno de los cónyuges manifiesta el carácter privativo del bien, lo

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

cual da lugar al régimen específico de los bienes privativos por confesión. Por otro lado está la posibilidad de atribuir carácter privativo, en sentido estricto, y no por confesión, en virtud del principio de libertad de contratación entre cónyuges que resulta del [artículo 1323 del Código Civil](#). Ahora bien, tal y como se ha señalado en múltiples ocasiones, entre otras en la [resolución de 30 de julio de 2018](#), es preciso que se señale con claridad la causa o negocio causal de atribución, no pudiendo resultar de modo implícito.

De la redacción aportada no resulta con la precisión propia que demanda la institución registral que la voluntad de las partes sea una atribución privativa del bien, ni se alude a causa alguna de la misma. Más al contrario lo que se señala es que el bien tiene carácter privativo porque la contraprestación de la compra es privativa: sea alude en su defensa por el autorizante primero a una autonomía de la voluntad (que justificaría la atribución) y por otro el principio de subrogación.

Ahora bien, en relación con esto último ha de tenerse en cuenta que, tratándose de contraprestación dineraria, la propia naturaleza fungible del dinero impide determinar con certeza la subrogación. Es por este motivo por lo que sólo será posible acudir a la confesión de privatividad del otro cónyuge.

En definitiva, lo que se aprecia en este caso es que no queda determinado con claridad qué es lo que las partes están llevando a cabo, lo cual resulta contrario al principio de determinación registral. Además, salvo que se alegue una causa clara y específica de atribución privativa, la presunción de ganancialidad sólo podrá ser desvirtuada a través de una confesión de privatividad que determinará su propio régimen jurídico.

Nota de la redacción: la DGSJFP se ha pronunciado posteriormente sobre este caso en sentido contrario en dos [resoluciones de 12 de junio de 2020](#).

2.- SOCIEDAD DE GANANCIALES. AUTOCONTRATACIÓN: Sociedad mercantil, representada por el cónyuge del comprador, estando sujeto el matrimonio al régimen de gananciales.

Se presenta escritura en la que una sociedad vende a una persona. Dicha sociedad está representada por el cónyuge de la adquirente, estando su matrimonio sometido al régimen de sociedad de gananciales.

Si bien en la escritura objeto de calificación comparecen dos personas distintas, concurre en el caso un supuesto de autocontratación.

Ello es así porque el bien vendido pasa a integrarse en el patrimonio ganancial, que es una tercera masa patrimonial de titularidad conjunta y que es distinta del patrimonio personal de cada uno de los cónyuges. Ello supone que el bien (se inscriba como ganancial o presuntivamente ganancial), al integrarse en la masa ganancial, pasa a corresponder a ambos cónyuges por ese carácter ganancial.

Por tanto el representante de la sociedad vendedora pasa a ser titular del bien adquirido por su cónyuge dado el carácter ganancial. Así se recoge en el supuesto de hecho que dio lugar a la [Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2011](#).

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

3.- HIPOTECA. NOVACIÓN TRAS LA LEY 5/2019 DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO CELEBRADO CON ANTERIORIDAD A DICHA LEY: ¿NECESIDAD DE NOTIFICACIÓN A LOS PRESTATARIOS?

Efectuada novación, tras la entrada en vigor de la Ley de Crédito Inmobiliario, de hipoteca celebrada con anterioridad a la misma, se plantea si ha de procederse a efectuar notificación a los prestatarios.

Señala la [Disposición transitoria primera de la Ley de Crédito inmobiliario](#) que las previsiones de esta Ley resultarán de aplicación a aquellos contratos celebrados con anterioridad si son objeto de novación o de subrogación con posterioridad a su entrada en vigor. Y si bien a continuación se hace referencia de manera específica a la obligación de información del artículo 14, la expresión sin límite alguno a las previsiones de la ley determina sin lugar a dudas que también comprende la notificación a los prestatarios prevista en la [Disposición Adicional octava](#) (por correo electrónico, copia simple los notarios y nota simple los registradores)

4.- CONSUMIDORES Y USUARIOS. COMISIÓN DE RECLAMACIÓN POSICIONES DEUDORAS.

Se plantea tras la reciente [sentencia del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 2019](#) relativa a la anulación de la cláusula relativa a la comisión por reclamaciones deudoras de Kutxabank, cuál parece el criterio más oportuno a adoptar.

En relación a la exclusión de la cláusula relativa a la comisión por reclamación de posiciones deudoras, se presentan dos posturas, o bien excluir todas o bien sólo aquéllas que en su redacción no se ajustan a los parámetros establecidos por la jurisprudencia relativos a la necesidad de que haya una actividad efectiva por parte de la entidad de crédito. Dentro de los defensores de esta segunda postura, a su vez, hay quien defiende que es necesario un previo pronunciamiento judicial, de tal forma que sólo una vez solventada judicialmente la cuestión pueden ser expurgadas las referidas cláusulas, no pudiendo hacerse con carácter previo por analogía con otras ya anuladas por los tribunales.

Ahora bien, de la [sentencia del Tribunal Supremo aludida](#) resulta una motivación jurídica diferente que permite calificar negativamente todas las cláusulas relativas a la citada comisión.

Señala el [artículo 1108 del Código Civil](#) que si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal. Es decir, que salvo que en el contrato se haya estipulado lo contrario los propios intereses moratorios suponen ya una indemnización de los daños ocasionados por el retraso o mora.

El artículo 25 de la Ley de Crédito Inmobiliario establece imperativamente el contenido de los intereses de demora fijando un extratipo del 3% al interés vigente cuando se trate de préstamos contratados por personas físicas sobre inmuebles residenciales. Esta norma ha sido además trasladada al artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Además, el carácter imperativo de la Ley 5/2019 es reforzado por el propio artículo 25 en esta materia al señalar “las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario”.

Por tanto, de conformidad con el [artículo 1108 Cc](#) citado, la indemnización por mora ya ha sido fijada imperativamente, no pudiendo añadirse esa comisión por reclamación de posiciones deudoras. Además, la sentencia analizada se refiere a su vez a la [sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de octubre de 2019](#) que se refiere al “solapamiento” de gastos.

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



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

1. **JUSTICIA**

- **Cuadro de indicadores de Justicia en la UE 2020**

La Comisión Europea ha publicado el Cuadro de indicadores de la justicia en la UE de 2020, que ofrece un análisis comparativo de la eficiencia, la calidad y la independencia de los sistemas judiciales de todos los Estados miembros de la UE. El cuadro de indicadores de este año muestra una mejora continua de la eficiencia de los sistemas judiciales en un gran número de Estados miembros.

Las conclusiones principales del cuadro de 2020:

- **Evolución positiva de la eficiencia de los sistemas judiciales:** Desde 2012, se observa una evolución positiva en la mayoría de los Estados miembros que se enfrentan a problemas específicos según la evaluación realizada en el contexto del Semestre Europeo. En casi todos esos Estados miembros, la duración de los procedimientos judiciales en primera instancia ha disminuido o se ha mantenido estable. Casi todos los Estados miembros notificaron una elevada tasa de resolución (más del 97 %), lo que significa que los tribunales suelen estar en condiciones de admitir a trámite los nuevos asuntos, al tiempo que se registran avances en la disminución del volumen de asuntos pendientes. El cuadro de indicadores también

examina la eficiencia en ámbitos específicos del Derecho de la UE, seleccionados por su importancia para el mercado único y el entorno empresarial. Cabe citar la legislación de protección de los consumidores, ámbito en el que los asuntos tratados en siete Estados miembros han sido resueltos en menos de tres meses, así como el blanqueo de capitales, ámbito en el que la duración media de los procedimientos judiciales de primera instancia varía de un año, en la mitad de los Estados miembros, a dos años, en varios Estados miembros que se enfrentan a problemas relacionados con el enjuiciamiento de delitos de blanqueo de capitales.

- **La percepción de la independencia judicial ha disminuido con respecto a 2019:** Según los resultados de un nuevo Eurobarómetro, en dos tercios de los Estados miembros la percepción de la independencia judicial entre los ciudadanos ha mejorado desde 2016. Sin embargo, en comparación con el año pasado, la percepción de la independencia por parte de la población ha disminuido en aproximadamente dos quintas partes de todos los Estados miembros y en aproximadamente la mitad de los Estados miembros que se enfrentan a retos específicos.

- **Mejora de la accesibilidad y la igualdad de género:** Casi todos los Estados miembros ofrecen acceso en línea a cierta información sobre su sistema judicial, mientras que la mayoría de ellos facilitan información destinada a personas con discapacidad visual o auditiva, así como a hablantes no nativos. Los Estados miembros están empezando a adoptar disposiciones relativas a la puesta a disposición de sentencias en formato de lectura automática, aunque el nivel de avance de estas disposiciones varía entre Estados miembros. Las sentencias en este formato son más fáciles de utilizar y más accesibles al público en general. Casi todos los Estados miembros ofrecen al menos algunas facilidades a los menores, por ejemplo, con medidas relativas a las audiencias adaptadas a sus necesidades.

[Enlace al cuadro de indicadores](#)

- **Modernización de la cooperación judicial transfronteriza: acuerdo provisional sobre la obtención de pruebas y la regulación del servicio de documentos**

La Unión Europea trabaja para agilizar y modernizar los intercambios transfronterizos entre autoridades a través de la digitalización para mejorar la cooperación judicial en materia civil y comercial.

El Consejo de la UE y el Parlamento Europeo han llegado a un acuerdo provisional sobre dos Reglamentos modificados, uno sobre la obtención de pruebas y otro sobre la notificación de documentos. El acuerdo provisional debe presentarse ahora para aprobación a los embajadores de los Estados miembros de la UE.

El proyecto de Reglamento que prevé la modernización de la cooperación judicial en materia civil y mercantil en la obtención de pruebas y la entrega de documentos mejorará la eficiencia y la velocidad de los procedimientos judiciales transfronterizos aprovechando la digitalización y el uso de nuevas tecnologías, avanzando así en el acceso a la justicia y el derecho a un juicio justo para las partes del proceso.

Los cambios en ambos Reglamentos incluyen el uso obligatorio de un sistema informático descentralizado electrónico, compuesto por sistemas informáticos nacionales interconectados, para la transmisión de documentos y solicitudes entre los Estados miembros. También encomienda a la Comisión Europea la creación, el mantenimiento y el desarrollo futuro de un software de referencia que los Estados miembros pueden elegir aplicar como su sistema de fondo, en lugar de un sistema informático desarrollado a nivel nacional.

Con respecto al servicio de documentos, según el borrador de las nuevas normas, los documentos se pueden entregar electrónicamente y directamente a un destinatario con una dirección conocida en otro Estado miembro, cuando se da su consentimiento expreso por adelantado. El servicio se puede realizar a través de servicios calificados de entrega electrónica registrada o, bajo condiciones adicionales, por correo electrónico.

También promueve el uso de videoconferencia u otras tecnologías de comunicación a distancia en el acto procesal de prueba, que implica escuchar a un testigo, parte o experto presente en otro Estado miembro.

Hasta ahora, el Reglamento sobre el servicio de documentos prevé un procedimiento de transmisión acelerado y estandarizado para el servicio de documentos entre tribunales y otras partes ubicadas en diferentes países de la UE. Y el Reglamento sobre la obtención de pruebas proporciona un marco para la asistencia judicial transfronteriza entre países de la UE al facilitar la recopilación de pruebas a través de las fronteras.

[Texto de la propuesta](#)

2. **MERCADO INTERIOR**

- **Cuadro de indicadores del mercado único 2020: los Estados miembros deben esforzarse más para garantizar el buen funcionamiento del mercado único de la UE**

La Comisión Europea ha publicado el cuadro de indicadores del mercado único 2020, que muestra que, a pesar de las mejoras en determinados ámbitos, los Estados miembros deben esforzarse más para garantizar el correcto funcionamiento del mercado único. Los resultados del cuadro de indicadores de este año, que está disponible como herramienta en línea, ponen de relieve la importancia de centrarse de nuevo en la aplicación y el cumplimiento, cuestión en la que hace hincapié el Plan de Acción para el Cumplimiento adoptado por la Comisión en marzo de 2020. Por encima de todo, un mercado único plenamente operativo requiere una colaboración entre la Comisión y los Estados miembros.

El cuadro de indicadores del mercado único ofrece un panorama detallado de cómo se aplicaron las normas del mercado único de la UE en el Espacio Económico Europeo (EEE) en 2019. Asimismo, evalúa los resultados de los Estados miembros en lo que respecta a la apertura de los mercados, la herramienta de gobernanza, así como en ámbitos políticos específicos, sobre la base de una serie de indicadores

seleccionados. Los resultados se presentan en forma de gráfico de tipo «semáforo»: asigna tarjetas rojas (por debajo de la media), amarillas (media) y verdes (por encima de la media).

En comparación con el año anterior, el cuadro de indicadores de este año refleja una situación estable en la mayoría de los Estados miembros, pero registra una pequeña disminución del rendimiento general. En total, el cuadro de Indicadores asignó 158 tarjetas verdes (153 en 2018), 107 tarjetas amarillas (137 en 2018) y 59 tarjetas rojas (59 en 2018). Los países con mejores resultados en 2019 fueron **Letonia, Chipre, Dinamarca, Estonia, Finlandia y Eslovaquia**, mientras que las mejoras menos importantes se registraron en **España, Italia, Francia y Austria**.

Otras conclusiones clave del cuadro de indicadores del mercado único de 2020 son las siguientes:

- **Desigual cumplimiento de las normas del mercado único:** si bien los Estados miembros han mejorado considerablemente la transposición de la legislación de la UE, el número de procedimientos de infracción ha aumentado, en parte debido a una transposición incompleta o incorrecta de dicha legislación. El cuadro de Indicadores refleja una particular mejora en el cumplimiento de la legislación relativa a los consumidores, gracias al sólido papel de coordinación de la Comisión Europea y de la Red de Centros Europeos del Consumidor.
- **Cooperación administrativa ampliada entre los Estados miembros:** la utilización del Sistema de Información del Mercado Interior (IMI), que apoya la cooperación administrativa de los Estados miembros en 16 ámbitos políticos y jurídicos, ha aumentado en un 52 %, y actualmente abarca 59 procedimientos administrativos transfronterizos.
- **Aumento constante de la utilización de herramientas que ayudan a los ciudadanos y a las empresas a beneficiarse del mercado único**

- **Es necesario seguir trabajando en ámbitos políticos específicos:** son necesarias nuevas mejoras a fin de garantizar la libre circulación de los profesionales, sobre todo para garantizar más decisiones que reconozcan las cualificaciones profesionales. Los resultados de la contratación pública de los Estados miembros siguen siendo desiguales, en particular en lo que respecta a los contratos adjudicados a licitadores únicos.

[Más información](#)

3. **BLANQUEO DE CAPITALS**

- **El Parlamento europeo propone nuevas medidas contra el lavado de dinero**

En una resolución aprobada recientemente con 534 votos favorables, 25 en contra y 122 abstenciones, los eurodiputados valoran el [Plan de Acción presentado por la Comisión](#) para luchar de manera efectiva contra el lavado de capitales y la financiación del terrorismo y apuntan a los cambios más urgentes para dotar a la UE de las herramientas adecuadas.

Mejor aplicación de la normativa y más cooperación

La Cámara lamenta la defectuosa e irregular aplicación de las reglas anti-blanqueo y contra el terrorismo en los Estados miembros y reclaman tolerancia cero y procedimientos de infracción contra los países que se han quedado atrás en la transposición de la normativa a la legislación nacional.

El PE está satisfecho de que su propuesta de establecer un mecanismo de coordinación y apoyo para las Unidades de Información Financiera (UIF), que daría a los Estados miembros acceso a información clave y apoyo al investigar casos transfronterizos, haya sido incorporada.

Uso efectivo de los datos

Los eurodiputados quieren que la Comisión haga frente a la persistente falta de datos de calidad para identificar a los titulares reales de las empresas mediante el establecimiento de registros interconectados de calidad con elevados estándares de protección de datos. También apuestan por ampliar las entidades sometidas a supervisión para incluir sectores novedosos y rompedores como el de las criptomonedas.

El Parlamento reitera asimismo que las jurisdicciones que no cooperan y países de alto riesgo deben incluirse sin demora en la lista negra, al tiempo que se establece un proceso transparente con valores de referencia claros y concretos para los países que se comprometan a llevar a cabo reformas a fin de no figurar en la lista.

Armonización de las sanciones dentro de la UE

La resolución insta al reconocimiento mutuo de las órdenes de embargo y decomiso, lo que facilitaría la recuperación de activos procedentes de delitos más allá de las fronteras nacionales. Además, pide que el Banco Central Europeo pueda retirar la licencia de cualquier banco que opere en la zona euro que no cumpla sus obligaciones en el marco de la legislación anti-blanqueo y de lucha contra el terrorismo, independientemente de la evaluación de las autoridades nacionales.

El texto hace referencia a escándalos y filtraciones sobre casos de corrupción y blanqueo, como el Cum Ex, los “papeles de Panamá”, Lux Leaks y los “papeles del paraíso”, que han mermado en repetidas ocasiones la confianza de los ciudadanos en nuestros sistemas financieros y fiscales.

[Texto de la Resolución](#)

4. CONSUMIDORES

- **Otro paso más para que los consumidores europeos puedan recurrir a las acciones colectivas**

Los representantes permanentes de los Estados miembros han aprobado el acuerdo alcanzado entre el Consejo de la UE y el Parlamento Europeo sobre el proyecto de Directiva relativa a las acciones de representación para la protección de los intereses colectivos de los consumidores.

El Consejo de la UE, sobre la base del texto acordado y tras la habitual revisión jurídico-lingüística, adoptará su posición en primera lectura. A continuación, el Parlamento Europeo aprobará la posición del Consejo en primera lectura y la Directiva se considerará adoptada.

La Directiva obliga a los Estados miembros a establecer un sistema de acciones de representación para la protección de los intereses colectivos de los consumidores frente a las infracciones del Derecho de la Unión, y abarca acciones tanto de cesación como de reparación.

Faculta a las entidades habilitadas designadas por los Estados miembros para interponer acciones de cesación o de reparación, incluidas la indemnización y la sustitución, en nombre de un grupo de consumidores que se haya visto perjudicado por un comerciante que presuntamente haya infringido alguno de los actos jurídicos de la UE enumerados en el anexo de la Directiva. Estos actos jurídicos abarcan ámbitos como los servicios financieros, los viajes y el turismo, la energía, la salud, las telecomunicaciones y la protección de datos.

En lo que se refiere a los criterios de admisibilidad para las entidades habilitadas, la Directiva distingue entre las que están facultadas para interponer acciones en el Estado miembro en que fueron designadas (acciones de representación nacionales) y las que están facultadas para interponer acciones en cualquier otro Estado miembro (acciones de representación transfronterizas). En el caso de las acciones de representación nacionales, las entidades habilitadas tendrán que cumplir los criterios establecidos en la legislación del

Estado miembro que las haya designado, mientras que para las acciones transfronterizas deberán cumplir los criterios armonizados establecidos en la Directiva.

Como salvaguardia frente a los litigios abusivos, la Directiva establece normas claras sobre la imposición de costas en las acciones de representación para obtener reparación, basadas en el principio de «quien pierde, paga». Además, a fin de evitar conflictos de intereses, impone a las entidades habilitadas una serie de requisitos de transparencia, en particular por lo que respecta a su financiación por terceros.

Los Estados miembros dispondrán de veinticuatro meses a partir de la entrada en vigor de la Directiva para incorporarla al Derecho nacional, así como de seis meses adicionales para empezar a aplicar estas disposiciones. La Directiva se aplicará a las acciones de representación interpuestas a partir de la fecha de su aplicación.

[Texto de la directiva](#)

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO



Año XCVI •

Mayo-Junio

• Núm. 779

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

FUNDADA EN 1925

por

D. Jerónimo González Martínez

Dedicada, en general, al estudio
del Ordenamiento Civil y Mercantil,
y especialmente al Régimen Hipotecario

Año XCVI • Mayo-Junio 2020 • Núm. 779

REVISTA BIMESTRAL



Todos los trabajos son originales.
La Revista no se identifica necesariamente con
las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Dirección de la RCDI: Diego de León, 21.—28006 Madrid.—Tel. 91 270 17 62
www.revistacritica.es
revista.critica@corpme.es

© Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España
I.S.S.N.: 0210-0444
I.S.B.N.: 84-500-5636-5
Depósito legal: M. 968-1958
Marca Comunitaria N.º 013296281

Imprime: J. SAN JOSÉ, S. A.
Manuel Tovar, 10 - 2.ª planta
28034 Madrid

No está permitida la reproducción total o parcial de esta revista, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.

CONSEJO DE REDACCIÓN

Presidente

Francisco Javier Gómez Gáligo
Registrador de la Propiedad adscrito
a la DGRN

Comisión ejecutiva

María Emilia Adán
Decana del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

Juan Luis Gimeno Gómez Lafuente
Director del Servicio de Estudios del Colegio
de Registradores de la Propiedad y Mercanti-
les de España

Francisco Marín Castán
Presidente de la Sala 1ª del Tribunal Supremo

Francisco Javier Gómez Gáligo
Presidente de la Revista Crítica
de Derecho Inmobiliario

Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad

Celestino Pardo Núñez
Registrador de la Propiedad

Secretario

Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad

Consejeros

Fernando Muñoz Cariñanos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

José Manuel García García
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Antonio Pau Pedrón
Ex Decano del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

José Poveda Díaz
Ex Decano del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de España

Juan Pablo Ruano Borrella
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Juan Sarmiento Ramos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Carlos Lasarte Álvarez
Catedrático de Derecho Civil
UNED Madrid

Antonio Manuel Morales Moreno
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

Ángel Rojo Fernández-Río
Catedrático de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Fernando Curiel Lorente
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Francisco Javier Gómez Gállego
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Juan María Díaz Fraile
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Fernando Pedro Méndez González
Ex Decano del Colegio de
Registradores de la Propiedad
y Mercantiles de España

Vicente Domínguez Calatayud
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Celestino Pardo Núñez
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Eugenio Rodríguez Cepeda
Ex Decano del Colegio de
Registradores de la Propiedad
y Mercantiles de España

Juan José Pretel Serrano
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Alfonso Candau Pérez
Ex Decano del Colegio de
Registradores de la Propiedad
y Mercantiles de España

Luis Fernández del Pozo
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Cándido Paz-Ares Rodríguez
Catedrático de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Gonzalo Aguilera Anegón
Ex Decano del Colegio de Registradores
de la Propiedad y Mercantiles
de España

Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Carmen Alonso Ledesma
Catedrática Emérita de Derecho Mercantil
Universidad Complutense de Madrid

Andrés de la Oliva Santos
Catedrático Emérito de Derecho Procesal
Universidad Complutense de Madrid

Fernando de la Puente Alfaro
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Joaquín Delgado Ramos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Manuel Espejo Lerdo de Tejada
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Sevilla

Antonio Fernández de Buján
Catedrático de Derecho Romano
Universidad Autónoma de Madrid

María Paz García Rubio
Catedrática de Derecho Civil
Universidad de Santiago

Eugenio Gomeza Eleizalde
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Vicente Guilarte Gutiérrez
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Valladolid

Guillermo Jiménez Sánchez
Catedrático Emérito de Derecho Mercantil
Universidad de Sevilla

Francisco Marín Castán
Presidente de la Sala Primera del Tribunal
Supremo

Cristina Martínez Ruiz
Registradora de la Propiedad y Mercantil

Fernando Pantaleón Prieto
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

María Ángeles Parra Lucán
Magistrada de la Sala Primera
del Tribunal Supremo
Catedrática de Derecho Civil
Universidad de Zaragoza

Juana Pulgar Ezquerria
Catedrática de Derecho Mercantil
Universidad Complutense de Madrid

Encarnación Roca Trías
Magistrada del Tribunal Constitucional

Ignacio Sancho Gargallo
Magistrado de la Sala Primera
del Tribunal Supremo

Ignacio Tirado Martí
Profesor de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Ángel Valero Fernández-Reyes
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Fátima Yáñez Vivero
Catedrática de Derecho Civil
UNED Madrid

Manuel Ballesteros Alonso
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Guadalupe Hernández-Gil Álvarez-Cienfuegos
Secretaria General del Consejo de Estado

Piedad García-Escudero Márquez
Catedrática de Derecho Constitucional
de la UCM y Letrada de las Cortes Ge-
nerales

Pilar Palazón Valentín
Registradora de la Propiedad y Mercantil

SUMARIO / SUMMARY

Págs.

ESTUDIOS / STUDIES

- ESTRADA ALONSO, Eduardo: «Efectos civiles de las determinaciones urbanísticas que afectan al uso del suelo» / *Civil effects of urban determinations affecting the use of real estate*..... 1453
- GARCÍA MAYO, Manuel: «Responsabilidad del anfitrión por los efectos introducidos en las viviendas de uso turístico» / *Host responsibility for the effects introduced in tourist dwellings* 1487
- PAZOS CASTRO, Ricardo: «El nuevo derecho a la portabilidad de los datos personales en el Reglamento (UE) 2016/679, de 27 de abril de 2016» / *The new right to personal data portability in Regulation (EU) 2016/679 of 27 April 2016* 1531

ESTUDIOS LEGISLATIVOS / LEGISLATIVE STUDIES

- IZQUIERDO GRAU, Guillem: «Análisis de los remedios de la Directiva (UE) 2019/771, de 20 de mayo de 2019» / *Legal review of the remedies of the Directive (EU) 2019/771 of 20 May 2019*.... 1591

DICTÁMENES Y NOTAS / LEGAL OPINIONS AND NOTES

- MARTÍNEZ CALVO, Javier: «La hipoteca sobre varias fincas en garantía de un único crédito: distribución de responsabilidad, cancelación parcial y ejecución» / *Mortgages on several properties as*

<i>a guarantee for a single credit: distribution of responsibility, partial cancellation and foreclosure</i>	1649
--	------

**RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL /
RESOLUTIONS OF DIRECTORATE OF NOTARIES
AND REGISTRIES**

Resumen de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, coordinado por Juan José JURADO JURADO...	1685
---	------

ESTUDIOS JURISPRUDENCIALES / JUDICIAL STUDIES

1. DERECHO CIVIL:

1.1. Parte general:

— «El derecho de visita de los abuelos: su denegación por favorecer la inestabilidad y el desarrollo del menor» / <i>The right of visits of the grandparents: its refusal for favoring the unstability and development of the minor</i> , por María Isabel DE LA IGLESIA MONJE.....	1729
---	------

1.2. Derecho de familia:

— «El interés del menor y el régimen de visitas, comunicación y estancia de los abuelos y otros parientes y allegados» / <i>The interest of the child and the regimen of visits, communications and stay of grandparents, and other relatives and close friends</i> , por Ana Isabel BERROCAL LANZAROT	1745
--	------

1.3. Derechos reales:

— «Revisión jurisprudencial del índice IRPH en los préstamos hipotecarios» / <i>The IRPH index in mortgage loans: a jurisprudential review</i> , por María GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA.....	1801
---	------

1.4. Sucesiones:

— «Algunas cuestiones sobre la protección de determinados familiares mediante la sustitución fideicomisaria» / <i>About the protection of a family members</i>	
--	--

	<u>Págs.</u>
<i>through the trust replacement</i> , por Tomás NOGUE- RA NEBOT	1822
1.5. Obligaciones y Contratos:	
— «Cláusula IRPH en préstamos hipotecarios» / <i>IRPH clause in mortgage loans</i> , por Beatriz SÁENZ DE JUBERA HIGUERO	1837
1.6. Responsabilidad civil:	
— «Intromisión ilegítima en el derecho a la propia ima- gen y periodismo de investigación: la utilización de cámaras ocultas en reportajes televisivos» / <i>Illegitima te interference with the right to one's own image and investigative journalism: the use of hidden cameras in television reporting</i> , por Isabel ESPIN ALBA	1856
1.7. Concursal:	
— «El derecho de retracto arrendaticio urbano para arrendamientos sujetos a la Ley 4/2013, al Real De- creto Ley 21/2018 y al Real Decreto Ley 7/2019» / <i>The preferential acquisition right for lease contracts subject to Law 4/2013, Royal Decree Law 21/2018 and Royal Decree Law 7/2019</i> , por Teresa Asunción JIMÉNEZ PARÍS.....	1878
2. MERCANTIL:	
— «Protocolo familiar, pactos parasociales y sucesión contractual en la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 2020» / <i>Family protocol, sharehold- ers agreements and contractual succession after a first approximation to the Supreme Court ruling of Februa- ry 20, 2020</i> , por Francisco REDONDO TRIGO	1906
3. URBANISMO: coordinado por el Despacho Jurídico y Urba- nístico Laso & Asociados.	
— «El control urbanístico de los complejos inmobiliarios, la propiedad horizontal tumbada y la propiedad ho- rizontal ordinaria (2 de 2)» / <i>The administrative con- trol of the building complex, the lying down horizontal property and the regular horizontal property (2, of 2)</i> , por EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN	1925

4. DERECHO BANCARIO

- «La renuncia a la acción de nulidad. Eficacia de la transacción frente a posibles cláusulas abusivas» / *The renunciation of nullity action. Effectiveness of the transaction against possible abusive clauses*, por Carmen MUÑOZ GARCÍA 1947

RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS / BIBLIOGRAPHY INFORMATION

- «Estudio jurídico-crítico sobre la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales», de Ana Isabel BERROCAL LANZAROT, por Carmen CALLEJO RODRÍGUEZ..... 1971
- «Derecho romano de obligaciones – Continuidad y modificaciones en la tradición jurídica europea», de Wojciech DAJCZAK, por Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO 1974

PREMIO «REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO»

Se convoca el DÉCIMO PREMIO «REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO» con arreglo a las siguientes BASES:

- 1.º La dotación del premio será de 2.500 euros.
- 2.º Se concederá premio al trabajo que, a juicio del Jurado, sea el mejor de los publicados en la RCDI entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2021, en cualquiera de las secciones de la revista, cuyo autor haya optado expresamente al premio y sea menor de cuarenta años en la fecha en que haya enviado el artículo a la RCDI solicitando su publicación. Podrá concederse *ex aequo* con otro autor.
- 3.º Los autores que deseen optar al premio deberán haberlo manifestado así mediante escrito dirigido al Secretario de la RCDI antes del día 31 de marzo de 2022. No podrán optar al premio los autores que formen parte del Consejo de Redacción de la RCDI en el año de la presentación del trabajo.
- 4.º El Jurado estará compuesto por el Presidente del Consejo de Redacción y los Consejeros integrados en el Comité Ejecutivo. El Secretario de la RCDI, actuará como Secretario del Jurado. Será Presidente del Jurado el Presidente del Consejo de Redacción.
- 5.º El premio será objeto de reseña en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*.

NOVENO PREMIO «REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO»

Se ha fallado el Noveno Premio de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario al mejor trabajo publicado en ella por autores jóvenes durante los años 2018/2019, se otorgó *ex aequo* a Dña. CRISTINA ARGELICH COMELLES, por su trabajo «*Remedios del consumidor ante la abusividad en los instrumentos no financieros*», publicado en el número 771, correspondiente a enero-febrero de 2019, y a D. JUAN PABLO MURGA, por su trabajo «*Viviendas turísticas y comunidades de propietarios: status quaestionis y posibilidades de actuación a la luz del nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal*», publicado en el número 775, correspondiente a septiembre-octubre de 2019.

Asimismo, se acuerda otorgar un accésit al trabajo «*Hipoteca en mano común, retracto de co-acreedores y conflicto de leyes: un caso práctico*», de D. ANTONIO GARCÍA GARCÍA, publicado en el número 774, correspondiente a julio-agosto de 2019.

El Jurado estuvo compuesto por las siguientes personas: Dña. M.^a Emilia ADÁN GARCÍA, Decana del Colegio de Registradores; Presidente: Don Francisco Javier GÓMEZ GÁLLIGO, Presidente a su vez del Consejo de Redacción de la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*; así como por Don Basilio J. AGUIRRE FERNÁNDEZ, Consejero-Secretario de la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, que actuó a su vez como secretario del Jurado. El premio *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* fue instituido en 2004 al mejor trabajo publicado en ella, en cualquiera de sus Secciones, por autores de edad inferior a cuarenta años.