

*NOTA: A los diferentes apartados del boletín se accede pinchando sobre ellos, excepto los que incluyen en rojo el enlace web correspondiente, que se accede pinchando sobre el mismo. También se puede acceder directamente pinchando desde el Sumario Provisional.*

## SUMARIO

**NOTA DE LA REDACCIÓN.**

**NOTAS PRÁCTICAS.**

**NORMAS.**

**B.O.E.**

**CC.AA.**

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

**RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL B.O.E.**

**PROPIEDAD.**

**MERCANTIL.**

**BIENES MUEBLES.**

**ÍNDICE ACUMULADO RESOLUCIONES DE LA D.G.R.N.**

**RESOLUCIONES JUDICIALES NO PUBLICADAS EN EL B.O.E.**

**MATERIAS DE INTERÉS.**

## NOTA DE LA REDACCIÓN.

- NUEVA ORIENTACIÓN DEL BOLETÍN DEL COLEGIO DE REGISTRADORES. ACUERDO JUNTA DE GOBIERNO DE 17 DE DICIEMBRE DE 2013. *Por Juan José Jurado Jurado, Secretario del Boletín.*

## NOTAS PRÁCTICAS.

1. HERENCIA YACENTE. ¿CABE LA INSCRIPCIÓN A FAVOR DE LA MISMA?
2. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE CÓNYUGES EXTRANJEROS. CAPITULACIONES MATRIMONIALES OTORGADAS ANTE NOTARIO ESPAÑOL POR UNOS CÓNYUGES DE NACIONALIDAD CHINA QUE MANIFIESTAN QUE CONTRAJERON MATRIMONIO EN CHINA. ¿ES POSIBLE LIQUIDAR EL RÉGIMEN MATRIMONIAL SIN QUE QUEDA ACREDITADO CUÁL ES? ¿ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL?

---

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

3. HIPOTECA. EJECUCIÓN. ¿PUEDE EXPEDIRSE LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS CONTRA LOS IGNORADOS HEREDEROS Y HERENCIA YACIENTE DEL TITULAR REGISTRAL?
4. HERENCIA. TESTAMENTO EN EL QUE SE INSTITUYEN HEREDEROS A LOS *ABINTESTATO*. NO ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE HEREDEROS POR EXISTIR TESTAMENTO ¿CÓMO SE DETERMINAN ENTONCES LOS HEREDEROS?
5. ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA ADJUDICADA EN UNA PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR SUJETA A LA CONDICIÓN SUSPENSIVA DE ACEPTACIÓN POR EL ADJUDICATARIO.
6. EMPRENDEDORES. NECESARIA CONSTANCIA EN EL FOLIO DE LA FINCA SEÑALADA COMO VIVIENDA HABITUAL DEL «EMPRENDEDOR DE RESPONSABILIDAD LIMITADA» PARA QUE LA RESPONSABILIDAD POR DEUDAS PROFESIONALES NO ALCANCE A LA MISMA. CÓMO SE ACREDITA EL VALOR DE LA FINCA Y EL TIPO DE ASIENTO A PRACTICAR.
7. CONCURSO DE ACREEDORES. PUBLICIDAD DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN. ¿ES NECESARIO PARA PRACTICAR LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN QUE APORTEN EL REFERIDO PLAN DE LIQUIDACIÓN?

**NORMAS.-** *Juan José Jurado Jurado.*

I. B.O.E.

**JEFATURA DEL ESTADO:**

- INSTRUMENTO DE RATIFICACIÓN DEL CONVENIO IBEROAMERICANO SOBRE EL USO DE LA VIDEOCONFERENCIA EN LA COOPERACIÓN INTERNACIONAL ENTRE SISTEMAS DE JUSTICIA, HECHO EN MAR DEL PLATA EL 3 DE DICIEMBRE DE 2010.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/13/pdfs/BOE-A-2014-8684.pdf>

- INSTRUMENTO DE RATIFICACIÓN DEL PROTOCOLO DE NAGOYA SOBRE ACCESO A LOS RECURSOS GENÉTICOS Y PARTICIPACIÓN JUSTA Y EQUITATIVA EN LOS BENEFICIOS QUE SE DERIVEN DE SU UTILIZACIÓN AL CONVENIO SOBRE LA DIVERSIDAD BIOLÓGICA, HECHO EN NAGOYA EL 29 DE OCTUBRE DE 2010.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/20/pdfs/BOE-A-2014-8817.pdf>

**MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA:**

- REAL DECRETO 678/2014, DE 1 DE AGOSTO, POR EL QUE SE MODIFICA EL REAL DECRETO 102/2011, DE 28 DE ENERO, RELATIVO A LA MEJORA DE LA CALIDAD DEL AIRE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/25/pdfs/BOE-A-2014-8898.pdf>

- REAL DECRETO 679/2014, DE 1 DE AGOSTO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE CONTROL DEL COMERCIO EXTERIOR DE MATERIAL DE DEFENSA, DE OTRO MATERIAL Y DE PRODUCTOS Y TECNOLOGÍAS DE DOBLE USO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/26/pdfs/BOE-A-2014-8926.pdf>

- REAL DECRETO 680/2014, DE 1 DE AGOSTO, POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE PRESUPUESTACIÓN, RECONOCIMIENTO, LIQUIDACIÓN Y CONTROL DE LOS EXTRACOSTES DE LA PRODUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN LOS SISTEMAS ELÉCTRICOS AISLADOS DE LOS TERRITORIOS NO PENINSULARES CON CARGO A LOS PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/23/pdfs/BOE-A-2014-8887.pdf>

#### CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL:

- REAL DECRETO 631/2014, DE 18 DE JULIO, POR EL QUE SE NOMBRA DECANA DE LOS JUZGADOS DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, A LA MAGISTRADA DOÑA MARÍA MERCEDES SANTANA RODRÍGUEZ.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/15/pdfs/BOE-A-2014-8735.pdf>

- ACUERDO DE 19 DE AGOSTO DE 2014, DE LA COMISIÓN PERMANENTE DEL CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL, POR EL QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA SALA DE GOBIERNO DEL TRIBUNAL SUPREMO, RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL ACUERDO SOBRE COMPOSICIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA SALA PRIMERA DE ESE TRIBUNAL Y ASIGNACIÓN DE PONENCIAS QUE DEBAN TURNAR SUS MAGISTRADOS EN EL AÑO 2014.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/29/pdfs/BOE-A-2014-8977.pdf>

#### MINISTERIO DE JUSTICIA:

- ORDEN 1468/2014, DE 25 DE JULIO, POR LA QUE SE ESTABLECEN LOS PRECIOS PÚBLICOS PARA LA REPRODUCCIÓN DE DOCUMENTOS CUSTODIADOS EN EL ARCHIVO GENERAL DEL MINISTERIO DE JUSTICIA Y SE APRUEBAN LOS MODELOS DE SOLICITUD DE CONSULTA DE REPRODUCCIÓN DE DOCUMENTOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/05/pdfs/BOE-A-2014-8464.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 28 DE JULIO DE 2014, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA AL NOTARIO DE MADRID, DON SALVADOR MIRAS GÓMEZ.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/06/pdfs/BOE-A-2014-8501.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 4 DE AGOSTO DE 2014, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA AL NOTARIO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA, DON JOSÉ LUIS NÚÑEZ-LAGOS ROGLÁ.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/14/pdfs/BOE-A-2014-8713.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 5 DE AGOSTO DE 2014, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA AL NOTARIO DE MADRID, DON LUIS FELIPE RIVAS RECIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/14/pdfs/BOE-A-2014-8714.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 18 DE AGOSTO DE 2014, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE DISPONE LA JUBILACIÓN VOLUNTARIA DEL NOTARIO DE CASTELLÓN DE LA PLANA/CASTELLÓ DE LA PLANA, DON JUAN CARLOS MILLÁN DE DIEGO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/29/pdfs/BOE-A-2014-8970.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 21 DE AGOSTO DE 2014, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, POR LA QUE SE JUBILA AL NOTARIO DE LORCA, DON VICENTE GIL OLCINA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/29/pdfs/BOE-A-2014-8971.pdf>

#### MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD:

- REAL DECRETO 681/2014, DE 1 DE AGOSTO, POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DE PLANES Y FONDOS DE PENSIONES, APROBADO POR REAL DECRETO 304/2004, DE 20 DE FEBRERO, EL REGLAMENTO SOBRE LA INSTRUMENTACIÓN DE LOS COMPROMISOS POR PENSIONES DE LAS EMPRESAS CON LOS TRABAJADORES Y BENEFICIARIOS, APROBADO POR REAL DECRETO 1588/1999, DE 15 DE OCTUBRE, EL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y SUPERVISIÓN DE LOS SEGUROS PRIVADOS, APROBADO POR REAL DECRETO 2486/1998, DE 20 DE NOVIEMBRE, Y EL REAL DECRETO 764/2010, DE 11 DE JUNIO, POR EL QUE SE DESARROLLA LA LEY 26/2006, DE 17 DE JULIO, DE MEDIACIÓN DE SEGUROS Y REASEGUROS PRIVADOS EN MATERIA DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICO-CONTABLE Y DEL NEGOCIO, Y DE COMPETENCIA PROFESIONAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/02/pdfs/BOE-A-2014-8367.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 31 DE JULIO DE 2014, DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL TESORO Y POLÍTICA FINANCIERA, POR LA QUE SE ACTUALIZA EL ANEXO INCLUIDO EN LA RESOLUCIÓN DE 12 DE FEBRERO DE 2014, POR LA QUE SE DEFINE EL PRINCIPIO DE PRUDENCIA FINANCIERA APLICABLE A LAS OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE RÉGIMEN COMÚN Y CIUDADES CON ESTATUTO DE AUTONOMÍA QUE SE ACOJAN A LA LÍNEA DE FINANCIACIÓN DIRECTA ICO-CCAA 2012 Y AL FONDO DE LIQUIDEZ AUTONÓMICO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/02/pdfs/BOE-A-2014-8368.pdf>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DEL REAL DECRETO 304/2014, DE 5 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY 10/2010, DE 28 DE ABRIL, DE PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8278.pdf>

#### MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

- REAL DECRETO 670/2014, DE 1 DE AGOSTO, POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL SERVICIO JURÍDICO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SEGURIDAD SOCIAL, APROBADO POR EL REAL DECRETO 947/2001, DE 3 DE AGOSTO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/02/pdfs/BOE-A-2014-8363.pdf>

- REAL DECRETO 671/2014, DE 1 DE AGOSTO, DE MODIFICACIÓN DEL REAL DECRETO 199/2012, DE 23 DE ENERO, POR EL QUE SE DESARROLLA LA ESTRUCTURA ORGÁNICA BÁSICA DEL MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA Y SE MODIFICA EL REAL DECRETO 1887/2011, DE 30 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA BÁSICA DE LOS DEPARTAMENTOS MINISTERIALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/02/pdfs/BOE-A-2014-8364.pdf>

- REAL DECRETO 672/2014, DE 1 DE AGOSTO, POR EL QUE SE MODIFICA EL REAL DECRETO 1887/2011, DE 30 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA BÁSICA DE LOS DEPARTAMENTOS MINISTERIALES Y EL REAL DECRETO 345/2012, DE 10 DE FEBRERO, POR EL QUE SE DESARROLLA LA ESTRUCTURA ORGÁNICA BÁSICA DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD Y SE MODIFICA EL REAL DECRETO 1887/2011, DE 30 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA BÁSICA DE LOS DEPARTAMENTOS MINISTERIALES.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/02/pdfs/BOE-A-2014-8365.pdf>

- REAL DECRETO 673/2014, DE 1 DE AGOSTO, DE AMPLIACIÓN DE MEDIOS PATRIMONIALES Y ECONÓMICOS ADSCRITOS A LOS SERVICIOS TRASPASADOS A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS POR EL REAL DECRETO 1550/2009, DE 9 DE OCTUBRE, EN MATERIA DE CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA (PARQUES NACIONALES DE TEIDE, TIMANFAYA, CALDERA DE TABURIENTE Y GARAJONAY).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/07/pdfs/BOE-A-2014-8519.pdf>

- REAL DECRETO 674/2014, DE 1 DE AGOSTO, SOBRE AMPLIACIÓN DE LOS MEDIOS ADSCRITOS A LOS SERVICIOS TRASPASADOS A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS POR DIVERSOS REALES DECRETOS DE TRASPASO DE FUNCIONES Y SERVICIOS EN MATERIA DE SANIDAD, CULTURA Y TURISMO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/07/pdfs/BOE-A-2014-8520.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 17 DE JULIO DE 2014, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA JUNTA DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA EN RELACIÓN CON LA LEY FORAL 6/2014, DE 14 DE ABRIL, DEL IMPUESTO SOBRE LOS DEPÓSITOS EN LAS ENTIDADES DE CRÉDITO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/11/pdfs/BOE-A-2014-8633.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 17 DE JULIO DE 2014, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN

DEL ESTADO-ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO EN RELACIÓN CON LA LEY 20/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE GARANTÍA DE LA UNIDAD DE MERCADO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/12/pdfs/BOE-A-2014-8673.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 17 DE JULIO DE 2014, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ILLES BALEARS EN RELACIÓN CON LA LEY 7/2013, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE RÉGIMEN JURÍDICO DE INSTALACIÓN, ACCESO Y EJERCICIO DE ACTIVIDADES EN LAS ILLES BALEARS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/14/pdfs/BOE-A-2014-8720.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 17 DE JULIO DE 2014, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN BILATERAL DE COOPERACIÓN ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ILLES BALEARS EN RELACIÓN CON LA LEY 6/2013, DE 7 DE NOVIEMBRE, DE PESCA MARÍTIMA, MARISQUEO Y ACUICULTURA EN LAS ILLES BALEARS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/14/pdfs/BOE-A-2014-8721.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 30 DE JULIO DE 2014, DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA AGENCIA ESTADAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE PUBLICA LA REHABILITACIÓN DE NÚMEROS DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/05/pdfs/BOE-A-2014-8466.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 30 DE JULIO DE 2014, DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA AGENCIA ESTADAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, POR LA QUE SE PUBLICA LA REVOCACIÓN DE NÚMEROS DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/05/pdfs/BOE-A-2014-8467.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 30 DE JULIO DE 2014, DE LA INTERVENCIÓN GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, POR LA QUE SE MODIFICA LA ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD PÚBLICA A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/09/pdfs/BOE-A-2014-8605.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 30 DE JULIO DE 2014, DE LA INTERVENCIÓN GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, POR LA QUE SE REALIZAN DIVERSAS ADAPTACIONES DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD PÚBLICA A LA ADMINISTRACIÓN INSTITUCIONAL DEL ESTADO Y POR LA QUE SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN DE 28 DE JULIO DE 2011, POR LA QUE SE APRUEBA LA ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD PÚBLICA PARA LOS ENTES PÚBLICOS CUYO PRESUPUESTO DE GASTOS TIENE CARÁCTER ESTIMATIVO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/09/pdfs/BOE-A-2014-8606.pdf>

#### COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES:

- RESOLUCIÓN DE 29 DE JULIO DE 2014, DE LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, POR LA QUE SE PUBLICA LA SANCIÓN POR INFRACCIÓN MUY GRAVE IMPUESTA A DEUTSCHE BANK, SAE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/29/pdfs/BOE-A-2014-8982.pdf>

#### BANCO DE ESPAÑA:

- CIRCULAR 4/2014, DE 30 DE JULIO, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE CREAN Y MODIFICAN FICHEROS CON DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/11/pdfs/BOE-A-2014-8654.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 1 DE AGOSTO DE 2014, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN LOS ÍNDICES Y TIPOS DE REFERENCIA APLICABLES PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO EN LA COMPENSACIÓN POR RIESGO

DE TIPO DE INTERÉS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, ASÍ COMO PARA EL CÁLCULO DEL DIFERENCIAL A APLICAR PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR DE MERCADO DE LOS PRÉSTAMOS O CRÉDITOS QUE SE CANCELAN ANTICIPADAMENTE.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/11/pdfs/BOE-A-2014-8658.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 1 DE AGOSTO DE 2014, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN DETERMINADOS TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/02/pdfs/BOE-A-2014-8405.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 20 DE AGOSTO DE 2014, DEL BANCO DE ESPAÑA, POR LA QUE SE PUBLICAN DETERMINADOS TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES DEL MERCADO HIPOTECARIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/21/pdfs/BOE-A-2014-8859.pdf>

#### MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES Y DE COOPERACIÓN:

- RESOLUCIÓN POR LA QUE SE PUBLICAN PRÓRROGAS DEL ACUERDO MARCO DE COOPERACIÓN ENTRE EL REINO DE ESPAÑA Y LA ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LA EDUCACIÓN, LA CIENCIA Y LA CULTURA RELATIVO AL FONDO FIDUCIARIO UNESCO/ESPAÑA DE COOPERACIÓN PARA EL DESARROLLO, HECHO EN PARÍS EL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2002.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/06/pdfs/BOE-A-2014-8490.pdf>

- ACUERDO DE RECONOCIMIENTO MUTUO DE TÍTULOS Y GRADOS ACADÉMICOS DE EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA ENTRE EL GOBIERNO DEL REINO DE ESPAÑA Y EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA, HECHO "AD REFERÉNDUM" EN MAR DEL PLATA EL 4 DE DICIEMBRE DE 2010.

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/08/pdfs/BOE-A-2014-8569.pdf>

- MODIFICACIONES AL REGLAMENTO COMÚN DEL ACTA DE 1999 Y EL ACTA DE 1960 DEL ARREGLO DE LA HAYA SOBRE EL DEPÓSITO INTERNACIONAL DE DIBUJOS Y MODELOS INDUSTRIALES, ADOPTADAS EN LA 32ª SESIÓN (19ª ORDINARIA) DE LA ASAMBLEA DE LA UNIÓN DE LA HAYA, CELEBRADA EN GINEBRA DEL 23 DE SEPTIEMBRE AL 2 DE OCTUBRE DE 2013.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/05/pdfs/BOE-A-2014-8444.pdf>

- MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DEL TRATADO DE COOPERACIÓN EN MATERIA DE PATENTES (PCT) ADOPTADAS POR LA ASAMBLEA DE LA UNIÓN INTERNACIONAL DE COOPERACIÓN EN MATERIA DE PATENTES (UNIÓN PCT) EN SU 44ª REUNIÓN (19ª SESIÓN ORDINARIA), CELEBRADA EN GINEBRA DEL 23 DE SEPTIEMBRE AL 2 DE OCTUBRE DE 2013.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/05/pdfs/BOE-A-2014-8445.pdf>

#### MINISTERIO DE FOMENTO:

- RESOLUCIÓN DE 16 DE JULIO DE 2014, DEL CENTRO NACIONAL DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA, POR LA QUE SE PUBLICA LA ADENDA N.º 5 AL CONVENIO MARCO CON EL GOBIERNO DE CANTABRIA PARA LA REALIZACIÓN DEL PLAN NACIONAL DE ACTUALIZACIÓN DE LAS DELIMITACIONES TERRITORIALES DE CANTABRIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/02/pdfs/BOE-A-2014-8396.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 16 DE JULIO DE 2014, DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL, POR LA QUE SE PUBLICA EL CONVENIO DE COLABORACIÓN CON LA ADMINISTRACIÓN AUTÓNOMA DE LA RIOJA, PARA ACTUACIONES EN EL PLAN NACIONAL DE OBSERVACIÓN DEL TERRITORIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/02/pdfs/BOE-A-2014-8397.pdf>

## MINISTERIO DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE:

- REAL DECRETO 624/2014, DE 18 DE JULIO, POR EL QUE SE DESARROLLA EL DERECHO DE REMUNERACIÓN A LOS AUTORES POR LOS PRÉSTAMOS DE SUS OBRAS REALIZADOS EN DETERMINADOS ESTABLECIMIENTOS ACCESIBLES AL PÚBLICO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8275.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 24 DE JULIO DE 2014, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE UNIVERSIDADES, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DEL CONSEJO DE MINISTROS DE 18 DE JULIO DE 2014, POR EL QUE SE ESTABLECE EL CARÁCTER OFICIAL DE DETERMINADOS TÍTULOS DE GRADO Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE UNIVERSIDADES, CENTROS Y TÍTULOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/12/pdfs/BOE-A-2014-8664.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 24 DE JULIO DE 2014, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE UNIVERSIDADES, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DEL CONSEJO DE MINISTROS DE 18 DE JULIO DE 2014, POR EL QUE SE ESTABLECE EL CARÁCTER OFICIAL DE DETERMINADOS TÍTULOS DE MÁSTER Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE UNIVERSIDADES, CENTROS Y TÍTULOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/12/pdfs/BOE-A-2014-8665.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 24 DE JULIO DE 2014, DE LA SECRETARÍA GENERAL DE UNIVERSIDADES, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DEL CONSEJO DE MINISTROS DE 18 DE JULIO DE 2014, POR EL QUE SE ESTABLECE EL CARÁCTER OFICIAL DE DETERMINADOS TÍTULOS UNIVERSITARIOS DE DOCTOR Y SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE UNIVERSIDADES, CENTROS Y TÍTULOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/12/pdfs/BOE-A-2014-8666.pdf>

## MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO.

- RESOLUCIÓN DE 1 DE AGOSTO DE 2014, DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE ENERGÍA, POR LA QUE SE APRUEBAN LOS PROCEDIMIENTOS DE OPERACIÓN DEL SISTEMA ELÉCTRICO 14.11 "LIQUIDACIÓN Y FACTURACIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN DE LA DEMANDA DE INTERRUMPIBILIDAD" Y 15.2 "SERVICIO DE GESTIÓN DE LA DEMANDA DE INTERRUMPIBILIDAD".

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/08/pdfs/BOE-A-2014-8571.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 1 DE AGOSTO DE 2014, DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE ENERGÍA, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS REGLAS DEL PROCEDIMIENTO COMPETITIVO DE SUBASTAS PARA LA ASIGNACIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN DE LA DEMANDA DE INTERRUMPIBILIDAD Y EL MODELO DE ADHESIÓN AL MARCO LEGAL ESTABLECIDO PARA LA PARTICIPACIÓN DE LAS SUBASTAS.

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/08/pdfs/BOE-A-2014-8572.pdf>

## MINISTERIO DE SANIDAD, SERVICIOS SOCIALES E IGUALDAD:

- REAL DECRETO 640/2014, DE 25 DE JULIO, POR EL QUE SE REGULA EL REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONALES SANITARIOS.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/14/pdfs/BOE-A-2014-8712.pdf>

- REAL DECRETO 682/2014, DE 1 DE AGOSTO, POR EL QUE SE MODIFICA EL REAL DECRETO 191/2011, DE 18 DE FEBRERO, SOBRE REGISTRO GENERAL SANITARIO DE EMPRESAS ALIMENTARIAS Y ALIMENTOS, Y OTROS CUATRO REGLAMENTOS SOBRE ESTA MATERIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/27/pdfs/BOE-A-2014-8940.pdf>

- ORDEN 1475/2014, DE 29 DE JULIO, POR LA QUE SE REGULA, EN EL ÁMBITO DEL INSTITUTO NACIONAL DE GESTIÓN SANITARIA, EL CONTENIDO Y PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCIÓN DEL CONVENIO ESPECIAL DE PRESTACIÓN DE ASISTENCIA SANITARIA, PREVISTO EN EL REAL DECRETO 576/2013, DE 26 DE JULIO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/06/pdfs/BOE-A-2014-8499.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 31 DE JULIO DE 2014, DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE SERVICIOS SOCIALES E IGUALDAD, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DEL CONSEJO TERRITORIAL DE SERVICIOS SOCIALES Y DEL SISTEMA PARA LA AUTONOMÍA Y ATENCIÓN A LA DEPENDENCIA, SOBRE LOS CRITERIOS PARA DETERMINAR EL CONTENIDO DEL SERVICIO DE PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA PERSONAL PARA LAS PERSONAS RECONOCIDAS EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA EN GRADO II Y III, Y LA EVALUACIÓN ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2013 DE LOS RESULTADOS DE APLICACIÓN DE LA LEY 39/2006, DE 14 DE DICIEMBRE, DE PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA PERSONAL Y ATENCIÓN A LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/14/pdfs/BOE-A-2014-8733.pdf>

#### TRIBUNAL CONSTITUCIONAL:

- SENTENCIA 112/2014, DE 7 DE JULIO DE 2014. CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA 6735-2007. PLANTEADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE MADRID EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DEL REAL DECRETO 395/2007, DE 23 DE MARZO, POR EL QUE SE REGULA EL SUBSISTEMA DE FORMACIÓN PROFESIONAL PARA EL EMPLEO. COMPETENCIAS EN MATERIA LABORAL Y DE SEGURIDAD SOCIAL: ATRIBUCIÓN DE FUNCIONES EJECUTIVAS AL SERVICIO PÚBLICO DE EMPLEO ESTATAL QUE VULNERA LAS COMPETENCIAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID (STC 88/2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/05/pdfs/BOE-A-2014-8482.pdf>

- SENTENCIA 113/2014, DE 7 DE JULIO DE 2014. RECURSOS DE AMPARO 5823-2012 Y 5824-2012 (ACUMULADOS). PROMOVIDOS AMBOS POR DON N.K. EN RELACIÓN CON LAS RESOLUCIONES DICTADAS POR LA SALA DE LO PENAL DE LA AUDIENCIA NACIONAL EN SENDOS PROCEDIMIENTOS DE ORDEN EUROPEA DE DETENCIÓN Y ENTREGA. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA: RESOLUCIONES JUDICIALES QUE ACUERDAN LA AMPLIACIÓN DE LA ENTREGA A LAS AUTORIDADES JUDICIALES DE LA REPÚBLICA CHECA.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/05/pdfs/BOE-A-2014-8483.pdf>

- SENTENCIA 114/2014, DE 7 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE AMPARO 6701-2013. PROMOVIDO POR DON J.P.L.S. Y DON M.A.C.P. RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE NAVARRA EN PROCESO SOBRE PROCLAMACIÓN DE CANDIDATOS ELECTOS AL CONCEJO DE ARLEGUI. VULNERACIÓN DEL DERECHO AL ACCESO Y PERMANENCIA EN LOS CARGOS PÚBLICOS EN CONDICIONES DE IGUALDAD: RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE CONCLUYE QUE LA RENUNCIA AL CARGO DE PRESIDENTE DE LA JUNTA CONCEJIL CONLLEVA ASIMISMO LA RENUNCIA A LA CONDICIÓN DE VOCAL DE ESTE MISMO ÓRGANO COLEGIADO.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/05/pdfs/BOE-A-2014-8484.pdf>

- SENTENCIA 115/2014, DE 8 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE AMPARO 1326-2007. PROMOVIDO POR DON M.B.V. EN RELACIÓN CON LA SENTENCIA DE LA SALA DE LO SOCIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA QUE DESESTIMÓ SU DEMANDA SOBRE PENSIÓN DE VIUDEDAD. SUPUESTA VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA IGUALDAD Y A NO PADECER DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL: DENEGACIÓN DE PENSIÓN DE VIUDEDAD AL SUPÉRSTITE DE UNA UNIÓN HOMOSEXUAL (STC 92/2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/05/pdfs/BOE-A-2014-8485.pdf>

- SENTENCIA 116/2014, DE 8 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE AMPARO 2512-2007. PROMOVIDO POR DON J.M.G.C.R. EN RELACIÓN CON LA SENTENCIA DE LA SALA DE LO SOCIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID QUE DESESTIMÓ SU DEMANDA SOBRE PENSIÓN DE VIUDEDAD. SUPUESTA VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA IGUALDAD Y A NO PADECER DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL: DENEGACIÓN DE PENSIÓN DE VIUDEDAD AL SUPÉRSTITE DE UNA UNIÓN HOMOSEXUAL (STC 92/2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/05/pdfs/BOE-A-2014-8486.pdf>



- SENTENCIA 117/2014, DE 8 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE AMPARO 3225-2012. PROMOVIDO POR DON A.C.P. RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS POR LA SALA DE LO PENAL DEL TRIBUNAL SUPREMO Y DE LA AUDIENCIA NACIONAL SOBRE LIQUIDACIÓN DE CONDENA. SUPUESTA VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA LIBERTAD PERSONAL Y A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA: RESOLUCIONES JUDICIALES QUE DENIEGAN LA APLICACIÓN DEL DOBLE CÓMPUTO DEL TIEMPO DE PRIVACIÓN DE LIBERTAD EN UN SUPUESTO EN EL QUE SE HABÍA ESTABLECIDO UN LÍMITE MÁXIMO DE CUMPLIMIENTO DE CONDENA (STC 35/2014).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/05/pdfs/BOE-A-2014-8487.pdf>
  
- SENTENCIA 118/2014, DE 8 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE AMPARO 4715-2012. PROMOVIDO POR DOÑA M.B.Z. RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS POR UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA VALLADOLID EN AUTOS DE EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES. SUPUESTA VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA IGUALDAD Y A NO PADECER DISCRIMINACIÓN, A LA INTIMIDAD PERSONAL Y FAMILIAR Y A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA: DENEGACIÓN DE SOLICITUD DE ASISTENCIA GRATUITA FUNDADA EN LA FALTA DE ACREDITACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE RECURSOS PARA LITIGAR.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/05/pdfs/BOE-A-2014-8488.pdf>
  
- SENTENCIA 119/2014, DE 16 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 5603-2012. INTERPUESTO POR EL PARLAMENTO DE NAVARRA EN RELACIÓN CON LA LEY 3/2012, DE 6 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA LA REFORMA DEL MERCADO LABORAL. DERECHOS A LA IGUALDAD, LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA, LA LIBERTAD SINDICAL, AL TRABAJO Y A LA NEGOCIACIÓN COLECTIVA: CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PRECEPTOS QUE REGULAN EL CONTRATO DE TRABAJO POR TIEMPO INDEFINIDO DE APOYO A LOS EMPRENDEDORES Y REFORMAN EL RÉGIMEN DE NEGOCIACIÓN COLECTIVA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/15/pdfs/BOE-A-2014-8748.pdf>
  
- SENTENCIA 120/2014, DE 17 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 1756-2003. INTERPUESTO POR MÁS DE CINCUENTA DIPUTADOS DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA EN EL CONGRESO EN RELACIÓN CON LA LEY 53/2002, DE 30 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES, ADMINISTRATIVAS Y DEL ORDEN SOCIAL. LEYES DE CONTENIDO HETEROGÉNEO, PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO Y FACULTADES DE ENMIENDA; PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA, DERECHO A LA PARTICIPACIÓN POLÍTICA: CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PRECEPTOS LEGALES IMPUGNADOS (SSTC 136/2011 Y 176/2011).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/15/pdfs/BOE-A-2014-8749.pdf>
  
- SENTENCIA 121/2014, DE 17 DE JULIO DE 2014. CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA 1470-2013. PLANTEADO POR EL GOBIERNO DE CANARIAS EN RELACIÓN CON EL REAL DECRETO 1485/2012, DE 29 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE MODIFICA EL REAL DECRETO 1028/2007, DE 20 DE JULIO, POR EL QUE SE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA TRAMITACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN DE INSTALACIONES DE GENERACIÓN ELÉCTRICA EN EL MAR TERRITORIAL, PARA ADAPTARLO A LA NUEVA DENOMINACIÓN Y ESTRUCTURA DE LOS DEPARTAMENTOS MINISTERIALES. COMPETENCIAS SOBRE AUTORIZACIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y RÉGIMEN ENERGÉTICO: CONSTITUCIONALIDAD DE LOS PRECEPTOS REGLAMENTARIOS ESTATALES QUE REGULAN EL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE INSTALACIONES DE GENERACIÓN ELÉCTRICA EN EL MAR TERRITORIAL (STC 8/2013).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/15/pdfs/BOE-A-2014-8750.pdf>
  
- SENTENCIA 122/2014, DE 17 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 5277-2013. INTERPUESTO POR MÁS DE CINCUENTA SENADORES DE LOS GRUPOS PARLAMENTARIOS SOCIALISTA Y MIXTO EN RELACIÓN CON DIVERSOS PRECEPTOS DE LA LEY DE LA ASAMBLEA DE MADRID 3/2013, DE 18 DE JUNIO, DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID. COMPETENCIAS SOBRE PATRIMONIO CULTURAL: NULIDAD DE DIVERSOS PRECEPTOS LEGALES RELATIVOS A LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y AL RÉGIMEN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL; INTERPRETACIÓN CONFORME DEL PRECEPTO RELATIVO A LOS PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/15/pdfs/BOE-A-2014-8751.pdf>

- SENTENCIA 123/2014, DE 21 DE JULIO DE 2014. CONFLICTO POSITIVO DE COMPETENCIA 6869-2007. PLANTEADO POR EL CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA, EN RELACIÓN CON EL REAL DECRETO 395/2007, DE 23 DE MARZO, POR EL QUE SE REGULA EL SUBSISTEMA DE FORMACIÓN PROFESIONAL PARA EL EMPLEO. COMPETENCIAS EN MATERIA LABORAL Y DE SEGURIDAD SOCIAL: ATRIBUCIÓN DE FUNCIONES EJECUTIVAS AL SERVICIO PÚBLICO DE EMPLEO ESTATAL QUE VULNERA LAS COMPETENCIAS AUTONÓMICAS (STC 88/2014).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/15/pdfs/BOE-A-2014-8752.pdf>
  
- SENTENCIA 124/2014, DE 21 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE AMPARO 2201-2008. PROMOVIDO POR DON G.M.M.M. RESPECTO DE LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID Y DE UN JUZGADO DE LO SOCIAL QUE DESESTIMARON SU DEMANDA SOBRE PENSIÓN DE VIUDEDAD. SUPUESTA VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA IGUALDAD Y A NO PADECER DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL: DENEGACIÓN DE PENSIÓN DE VIUDEDAD AL SUPÉRSTITE DE UNA UNIÓN HOMOSEXUAL (STC 92/2014).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/15/pdfs/BOE-A-2014-8753.pdf>
  
- SENTENCIA 125/2014, DE 21 DE JULIO DE 2014. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 1826-2011. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CIVIL Y PENAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE GALICIA EN RELACIÓN CON LA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE GALICIA 2/2006, DE 14 DE JUNIO, DE DERECHO CIVIL DE GALICIA, EN LA REDACCIÓN DADA POR LA LEY 10/2007, DE 28 DE JULIO. COMPETENCIAS SOBRE LEGISLACIÓN CIVIL: INADMISIÓN DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD POR INADECUADA FORMULACIÓN DE LOS JUICIOS DE APLICABILIDAD Y RELEVANCIA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/15/pdfs/BOE-A-2014-8754.pdf>
  
- SENTENCIA 126/2014, DE 21 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE AMPARO 3652-2012. PROMOVIDO POR DOÑA M.L.S.G. RESPECTO DEL AUTO DICTADO POR UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE MISLATA DESESTIMATORIO DEL INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES INSTADO EN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE TÍTULOS NO JUDICIALES. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL SIN INDEFENSIÓN: EMPLAZAMIENTO MEDIANTE EDICTOS DE DEMANDADO CUYO DOMICILIO FIGURABA EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA CON LA DEMANDA (STC 122/2013).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/15/pdfs/BOE-A-2014-8755.pdf>
  
- SENTENCIA 127/2014, DE 21 DE JULIO DE 2014. CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 3809-2012. PLANTEADA POR LA SALA DE LO CIVIL Y PENAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE GALICIA, EN RELACIÓN CON LA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE GALICIA 2/2006, DE 14 DE JUNIO, DE DERECHO CIVIL DE GALICIA, EN LA REDACCIÓN DADA POR LA LEY 10/2007, DE 28 DE JULIO. COMPETENCIAS SOBRE LEGISLACIÓN CIVIL: INADMISIÓN DE LA CUESTIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD POR INADECUADA FORMULACIÓN DE LOS JUICIOS DE APLICABILIDAD Y RELEVANCIA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/16/pdfs/BOE-A-2014-8760.pdf>
  
- SENTENCIA 128/2014, DE 21 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE AMPARO 4716-2012. PROMOVIDO POR DON G.A.Z. RESPECTO DEL AUTO DICTADO POR UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE VALLADOLID EN PIEZA DE IMPUGNACIÓN DE JUSTICIA GRATUITA. SUPUESTA VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA IGUALDAD Y A NO PADECER DISCRIMINACIÓN, A LA INTIMIDAD PERSONAL Y FAMILIAR Y A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA: DENEGACIÓN DE ASISTENCIA GRATUITA FUNDADA EN LA FALTA DE ACREDITACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE RECURSOS PARA LITIGAR (STC 118/2014).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/16/pdfs/BOE-A-2014-8761.pdf>
  
- SENTENCIA 129/2014, DE 21 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE AMPARO 5033-2012. PROMOVIDO POR DON L.F.D.F. RESPECTO DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS POR LA AUDIENCIA PROVINCIAL Y UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LUGO EN PROCEDIMIENTO CONCURSAL. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA (ACCESO A LA JUSTICIA): INADMISIÓN A TRÁMITE DEL INCIDENTE CONCURSAL FUNDADA EN UNA NORMATIVA QUE NO SE HALLABA YA VIGENTE AL MOMENTO DE ADOPTARSE LA DECISIÓN.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/16/pdfs/BOE-A-2014-8762.pdf>

- SENTENCIA 130/2014, DE 21 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE AMPARO 6051-2012. PROMOVIDO POR RADIO CASTELLÓN, S.A., EN RELACIÓN CON LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y UN JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE CASTELLÓN, DESESTIMATORIAS DE SU DEMANDA DE PROTECCIÓN DE DERECHOS FUNDAMENTALES FRENTE A LA ASIGNACIÓN DE PUBLICIDAD INSTITUCIONAL POR EL AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN DE LA PLANA. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA IGUALDAD ANTE LA LEY EN RELACIÓN CON EL DERECHO A LA LIBERTAD DE INFORMACIÓN: EXCLUSIÓN ABSOLUTA DE INSERCIÓN DE PUBLICIDAD INSTITUCIONAL EN UN MEDIO DE COMUNICACIÓN, PARTICULARMENTE RELEVANTE POR SU IMPLANTACIÓN Y AUDIENCIA, CARENTE POR COMPLETO DE JUSTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA (STC 104/2014).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/16/pdfs/BOE-A-2014-8763.pdf>
  
- SENTENCIA 131/2014, DE 21 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE AMPARO 1196-2013. PROMOVIDO POR DON M.Á.G.S.O. RESPECTO DEL AUTO DICTADO POR UN JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE MAHÓN DESESTIMATORIO DEL INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES INSTADO EN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE TÍTULOS NO JUDICIALES. VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL SIN INDEFENSIÓN: EMPLAZAMIENTO MEDIANTE EDICTOS DE DEMANDADO CUYO DOMICILIO FIGURABA EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA CON LA DEMANDA (STC 122/2013).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/16/pdfs/BOE-A-2014-8764.pdf>
  
- SENTENCIA 132/2014, DE 22 DE JULIO DE 2014. CONFLICTO EN DEFENSA DE LA AUTONOMÍA LOCAL 5738-2010. PLANTEADO POR EL AYUNTAMIENTO DE TORREMONTALBO, EN RELACIÓN CON LA LEY DEL PARLAMENTO DE LA RIOJA 3/2010, DE 10 DE MARZO, QUE APRUEBA LA ALTERACIÓN DE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE TORREMONTALBO Y URUÑUELA. AUTONOMÍA LOCAL: CONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY AUTONÓMICA QUE MODIFICA LA EXTENSIÓN DE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/16/pdfs/BOE-A-2014-8765.pdf>
  
- SENTENCIA 133/2014, DE 22 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE AMPARO 3930-2012. PROMOVIDO POR DON A.O.M., DON A.R.T., DOÑA S.J.G. Y DOÑA M.Z.T., RESPECTO DE LAS SENTENCIAS DE LA SALA DE LO PENAL DEL TRIBUNAL SUPREMO Y DE LA AUDIENCIA NACIONAL QUE LES CONDENARON POR UN DELITO DE PERTENENCIA A ORGANIZACIÓN TERRORISTA. SUPUESTA VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS A LA IMPARCIALIDAD JUDICIAL, LA PRUEBA, A CONOCER LA ACUSACIÓN Y A LA PRESUNCIÓN DE INOCENCIA: CONDENA BASADA EN PRUEBA INDICIARIA SUFICIENTEMENTE PONDERADA; INEXISTENCIA DE DUDAS OBJETIVA Y LEGÍTIMAMENTE JUSTIFICADAS SOBRE LA IMPARCIALIDAD DE UNO DE LOS MAGISTRADOS INTERVINIENTES EN LA CAUSA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/16/pdfs/BOE-A-2014-8766.pdf>
  
- SENTENCIA 134/2014, DE 22 DE JULIO DE 2014. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 1800-2014. INTERPUESTO POR EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO RESPECTO DE LA LEY DEL PARLAMENTO DE LA RIOJA 7/2013, POR LA QUE SE REGULA LA PROHIBICIÓN EN EL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA DE LA FRACURA HIDRÁULICA COMO TÉCNICA DE INVESTIGACIÓN Y EXTRACCIÓN DE GAS NO CONVENCIONAL. COMPETENCIAS SOBRE RÉGIMEN ENERGÉTICO Y MEDIO AMBIENTE: NULIDAD DE LA LEY AUTONÓMICA QUE PROHÍBE, DE MANERA ABSOLUTA E INCONDICIONADA, UNA DETERMINADA TÉCNICA DE INVESTIGACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS (STC 106/2014).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/16/pdfs/BOE-A-2014-8767.pdf>
  
- CORRECCIÓN DE ERROR PADECIDO EN LA SENTENCIA 107/2014, DE 26 DE JUNIO DE 2014, DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, PUBLICADA EN EL SUPLEMENTO AL "BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO" NÚM. 177, DE 22 DE JULIO DE 2014.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/05/pdfs/BOE-A-2014-8489.pdf>

## TRIBUNAL DE CONFLICTOS DE JURISDICCIÓN:

- CONFLICTO DE JURISDICCIÓN Nº 1/2014, SUSCITADO ENTRE LA SECCIÓN SEGUNDA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE SANTANDER Y EL GOBIERNO DE CANTABRIA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/13/pdfs/BOE-A-2014-8704.pdf>
- CONFLICTO DE JURISDICCIÓN Nº 2/2014, SUSCITADO ENTRE EL JUZGADO DE LO MERCANTIL N.º 1 DE SEVILLA Y EL AYUNTAMIENTO DE BURGUILLOS (SEVILLA).  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/13/pdfs/BOE-A-2014-8705.pdf>
- CONFLICTO DE JURISDICCIÓN Nº 4/2014, SUSCITADO ENTRE EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.º 9 DE SANTANDER Y EL GOBIERNO DE CANTABRIA.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/13/pdfs/BOE-A-2014-8706.pdf>

## II. COMUNIDADES AUTÓNOMAS.

### ANDALUCÍA:

- DECRETO 111/2014, DE 8 DE JULIO, POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS ENSEÑANZAS ARTÍSTICAS SUPERIORES DE DISEÑO EN ANDALUCÍA.  
[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2014/150/BOJA14-150-00044-13135-01\\_00052567.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2014/150/BOJA14-150-00044-13135-01_00052567.pdf)
- DECRETO 120/2014, DE 1 DE AGOSTO, POR EL QUE SE ACUERDA EL FUNCIONAMIENTO DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE RECURSOS CONTRACTUALES DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA COMO ÓRGANO COLEGIADO, Y SE MODIFICA EL DECRETO 332/2011, DE 2 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE CREA EL MISMO.  
[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2014/153/BOJA14-153-00003-13629-01\\_00053013.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2014/153/BOJA14-153-00003-13629-01_00053013.pdf)
- DECRETO 121/2014, DE 26 DE AGOSTO, POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN JURÍDICO Y EL REGISTRO DE ASOCIACIONES Y ORGANIZACIONES DE PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS DE ANDALUCÍA.  
[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2014/168/BOJA14-168-00016-14432-01\\_00053840.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2014/168/BOJA14-168-00016-14432-01_00053840.pdf)
- ORDEN DE 29 DE JULIO DE 2014, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA, A PERSONAS EN SITUACIÓN DE ESPECIAL VULNERABILIDAD PARA EL ALQUILER DE VIVIENDAS, GESTIONADAS POR ENTIDADES PÚBLICAS, Y SE EFECTÚA SU CONVOCATORIA PARA EL EJERCICIO 2014.  
[http://www.juntadeandalucia.es/boja/2014/151/BOJA14-151-00040-13359-01\\_00052810.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/boja/2014/151/BOJA14-151-00040-13359-01_00052810.pdf)

### ARAGÓN:

- DECRETO 129/2014, DE 29 DE JULIO, DEL GOBIERNO DE ARAGÓN POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LOS CONSEJOS PROVINCIALES DE URBANISMO.  
<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=805864025858>
- DECRETO 135/2014, DE 29 DE JULIO, POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES PARA EL ÉXITO ESCOLAR Y LA EXCELENCIA DE TODOS LOS ALUMNOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN DESDE UN ENFOQUE INCLUSIVO.  
<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=805084425151>

### ASTURIAS:

- DECRETO 82/2014, DE 28 DE AGOSTO, POR EL QUE SE REGULA LA ORDENACIÓN Y ESTABLECE EL CURRÍCULO DE LA EDUCACIÓN PRIMARIA EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS.  
<https://sede.asturias.es/bopa/2014/08/30/2014-14753.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 24 DE JULIO DE 2014, DE LA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y SECTOR PÚBLICO, POR LA QUE SE MODIFICA EL MODELO 028 DE DECLARACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

<https://sede.asturias.es/bopa/2014/08/12/2014-13635.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 25 DE JULIO DE 2014, DEL PRESIDENTE DEL INSTITUTO DE DESARROLLO ECONÓMICO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, POR LA QUE SE APRUEBA LA CONVOCATORIA PARA LA CONCESIÓN DE SUBVENCIONES PARA LA PROMOCIÓN INTERNACIONAL DE LAS EMPRESAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, PARA EL EJERCICIO 2014.

<https://sede.asturias.es/bopa/2014/08/05/2014-13532.pdf>

- RESOLUCIÓN DE 6 DE AGOSTO DE 2014, DE LA CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, POR LA QUE SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN SUSCRITO ENTRE EL PRINCIPADO DE ASTURIAS, A TRAVÉS DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y EMPLEO, Y EL MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS PARA EL SUMINISTRO DE LA APLICACIÓN “OFICINA DE REGISTRO VIRTUAL” COMO MECANISMO DE ACCESO AL REGISTRO ELECTRÓNICO COMÚN Y AL SISTEMA DE INTERCONEXIÓN DE REGISTROS.

<https://sede.asturias.es/bopa/2014/08/19/2014-14027.pdf>

#### **BALEARES:**

- LEY 5/2014, DE 18 DE JULIO, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 3/2006, DE 30 DE MARZO, DE GESTIÓN DE EMERGENCIAS DE LAS ILLES BALEARS.

<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=879142&lang=es>

- LEY 6/2014, DE 18 DE JULIO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 10/2005, DE 21 DE JUNIO, DE PUERTOS DE LAS ILLES BALEARS.

<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=879152&lang=es>

- LEY 7/2014, DE 23 DE JULIO, DE PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS DE LAS ILLES BALEARS.

<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=879827&lang=es>

- LEY 8/2014, DE 1 DE AGOSTO, DEL JUEGO Y LAS APUESTAS EN LAS ILLES BALEARS.

<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=884164&lang=es>

- DECRETO 33/2014, DE 1 DE AGOSTO, POR EL QUE SE REGULA EL REGISTRO DE ENTIDADES DEPORTIVAS DE LAS ILLES BALEARS.

<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=880283&lang=es>

- DECRETO 36/2014, DE 8 DE AGOSTO, POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 115/2010, DE 12 DE NOVIEMBRE, DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS AYUDAS AL EXTERIOR EN MATERIA DE COOPERACIÓN AL DESARROLLO Y SOLIDARIDAD INTERNACIONAL.

<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=884780&lang=es>

- DECRETO 37/2014, DE 8 DE AGOSTO, REGULADOR DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN ECONÓMICA DESTINADO A LOS AYUNTAMIENTOS Y ENTIDADES LOCALES MENORES DE LAS ILLES BALEARS QUE ABONEN A SUS MIEMBROS ELECTOS RETRIBUCIONES POR EL EJERCICIO DE SUS CARGOS EN RÉGIMEN DE DEDICACIÓN EXCLUSIVA O PARCIAL AL SERVICIO DE LA GESTIÓN PÚBLICA LOCAL.

<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/VisPdf?action=VisEdicte&idDocument=884784&lang=es>

- DECRETO 38/2014, DE 29 DE AGOSTO, POR EL QUE SE ASUME LA AMPLIACIÓN DE LOS MEDIOS ADSCRITOS A LOS SERVICIOS TRASPASADOS A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS POR DIVERSOS REALES DECRETOS DE TRASPASO DE FUNCIONES Y SERVICIOS EN MATERIA DE SANIDAD, CULTURA Y TURISMO, FORMALIZADA MEDIANTE EL REAL DECRETO 674/2014, DE 1 DE AGOSTO, Y SE ESTABLECE SU ADSCRIPCIÓN.

<http://www.caib.es/eoibfront/es/2014/10150/548088/decreto-38-2014-de-29-de-agosto-por-el-que-se-asum>

- DECRETO 40/2014, DE 29 DE AGOSTO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN TERRITORIAL DE PROTECCIÓN CIVIL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS (PLATERBAL).  
<http://www.caib.es/eboibfront/es/2014/10150/548096/decreto-40-2014-de-29-de-agosto-por-el-que-se-apru>

#### CANARIAS:

- LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE FOMENTO Y CONSOLIDACIÓN DEL EMPRENDIMIENTO, EL TRABAJO AUTÓNOMO Y LAS PYMES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS.  
<http://sede.gobcan.es/boc/boc-a-2014-152-3511.pdf>
- LEY 6/2014, DE 25 DE JULIO, CANARIA DE EDUCACIÓN NO UNIVERSITARIA.  
<http://sede.gobcan.es/boc/boc-a-2014-152-3512.pdf>
- LEY 7/2014, DE 30 DE JULIO, DE LA AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA.  
<http://sede.gobcan.es/boc/boc-a-2014-152-3513.pdf>
- REAL DECRETO 673/2014, DE 1 DE AGOSTO, DE AMPLIACIÓN DE MEDIOS PATRIMONIALES Y ECONÓMICOS ADSCRITOS A LOS SERVICIOS TRASPASADOS A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS POR EL REAL DECRETO 1550/2009, DE 9 DE OCTUBRE, EN MATERIA DE CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA (PARQUES NACIONALES DE TEIDE, TIMANFAYA, CALDERA DE TABURIENTE Y GARAJONAY).  
<http://sede.gobcan.es/boc/boc-a-2014-152-3514.pdf>
- DECRETO 85/2014, DE 24 DE JULIO, POR EL QUE SE DELEGA EN EL CONSEJERO O CONSEJERA COMPETENTE EN MATERIA DE EMPLEO LA COMPETENCIA PARA AUTORIZAR EL OTORGAMIENTO DE LAS SUBVENCIONES DIRECTAS, POR IMPORTE SUPERIOR A 150.000 EUROS, QUE SE CONCEDAN CON CARGO AL PLAN ESPECIAL DE EMPLEO SOCIAL.  
<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2014/148/006.html>
- DECRETO 89/2014, DE 1 DE AGOSTO, POR EL QUE SE ESTABLECE LA ORDENACIÓN Y EL CURRÍCULO DE LA EDUCACIÓN PRIMARIA EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS.  
<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2014/156/001.html>
- ORDEN DE 5 DE AGOSTO DE 2014, POR LA QUE SE CORRIGEN ERRORES DE LA ORDEN DE 4 DE JULIO DE 2014, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS BASES REGULADORAS DE LA CONVOCATORIA DE LAS SUBVENCIONES A PROYECTOS DE INVERSIÓN DE PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS EN CANARIAS PARA EL AÑO 2014, Y SE AMPLÍA EL PLAZO DE REALIZACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MISMA.  
<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2014/157/001.html>
- RESOLUCIÓN DE 28 DE JULIO DE 2014, POR LA QUE SE ESTABLECEN NUEVOS PROCEDIMIENTOS QUE PUEDEN SER INICIADOS TELEMÁTICAMENTE A TRAVÉS DE LA SEDE ELECTRÓNICA DEL DEPARTAMENTO, Y SE APRUEBAN SUS MODELOS NORMALIZADOS DE SOLICITUD.  
<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2014/150/002.html>

#### CANTABRIA:

- RESOLUCIÓN QUE DISPONE LA PUBLICACIÓN DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL MINISTERIO DE FOMENTO Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS 2013-2016.  
<http://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioPartesAction.do?idAnuBlob=272606&orden=1>  
<http://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioPartesAction.do?idAnuBlob=272606&orden=2>
- CORRECCIÓN DE ERRORES A LA RESOLUCIÓN DE 6 DE AGOSTO DE 2014, POR LA QUE SE APRUEBA EL CALENDARIO LABORAL PARA EL AÑO 2014 DEL PERSONAL FUNCIONARIO AL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN

DE JUSTICIA QUE PRESTA SUS SERVICIOS EN LOS ÓRGANOS JUDICIALES Y FISCALES QUE TIENEN SU SEDE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA, PUBLICADA EN EL BOC NÚMERO 156, DE 14 DE AGOSTO.  
<http://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=273205>

## CASTILLA Y LEÓN.

- DECRETO 33/2014, DE 31 DE JULIO, POR EL QUE SE ESTABLECE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA CONSEJERÍA DE FAMILIA E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES.  
<http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/08/08/pdf/BOCYL-D-08082014-1.pdf>

- DECRETO 40/2014, DE 21 DE AGOSTO, POR EL QUE SE ATRIBUYE AL SERVICIO PÚBLICO DE EMPLEO DE CASTILLA Y LEÓN EL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA POR LA COMISIÓN DE DETERMINADAS INFRACCIONES EN MATERIA DE EMPLEO Y DE SEGURIDAD SOCIAL TIPIFICADAS EN EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 5/2000, DE 4 DE AGOSTO, QUE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE INFRACCIONES Y SANCIONES EN EL ORDEN SOCIAL, Y SE DETERMINAN LOS ÓRGANOS COMPETENTES PARA SU EJERCICIO.  
<http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/08/25/pdf/BOCYL-D-25082014-1.pdf>

- DECRETO 41/2014, DE 21 DE AGOSTO, POR EL QUE SE DESCONCENTRAN COMPETENCIAS SANCIONADORAS EN MATERIA SANITARIA.  
<http://bocyl.jcyl.es/boletines/2014/08/25/pdf/BOCYL-D-25082014-2.pdf>

## CATALUÑA:

- LEY 9/2014, DE 31 DE JULIO, DE LA SEGURIDAD INDUSTRIAL DE LOS ESTABLECIMIENTOS, LAS INSTALACIONES Y LOS PRODUCTOS.  
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6679/1367917.pdf>

- DECRETO 105/2014, DE 22 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA LA ALTERACIÓN DE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE SANT AGUSTÍ DE LLUÇANÈS Y DE SANT BOI DE LLUÇANÈS.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/13/pdfs/BOE-A-2014-8709.pdf>

- DECRETO 106/2014, DE 22 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD MUNICIPAL DESCENTRALIZADA DE L'ESTARTIT, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORROELLA DE MONTGRÍ.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/13/pdfs/BOE-A-2014-8708.pdf>

- ORDEN 252/2014, DE 1 DE AGOSTO, DE MODIFICACIÓN DE LA ORDEN ECF/497/2007, DE 21 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE DESARROLLA LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA AGENCIA TRIBUTARIA DE CATALUÑA.  
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6682/1368679.pdf>

- RESOLUCIÓN 774/X DEL PARLAMENTO DE CATALUÑA, POR LA QUE SE HACE PÚBLICA LA DEROGACIÓN DEL DECRETO LEY 3/2014, DE 17 DE JUNIO, POR EL QUE SE ESTABLECEN MEDIDAS URGENTES PARA LA APLICACIÓN EN CATALUÑA DE LA LEY 27/2013, DE 27 DE DICIEMBRE, DE RACIONALIZACIÓN Y SOSTENIBILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL.  
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6677/1367578.pdf>

- CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO-LEY 3/2014, DE 17 DE JUNIO, POR EL QUE SE ESTABLECEN MEDIDAS URGENTES PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY 27/2013, DE 27 DE DICIEMBRE, DE RACIONALIZACIÓN Y SOSTENIBILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL.  
<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/13/pdfs/BOE-A-2014-8685.pdf>

## EXTREMADURA:

- LEY 7/2014, DE 5 DE AGOSTO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 2/2011, DE 31 DE ENERO, DE DESARROLLO Y MODERNIZACIÓN DEL TURISMO EN EXTREMADURA.  
<http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1510o/14010009.pdf>
- DECRETO-LEY 4/2014, DE 26 DE AGOSTO, POR EL QUE SE REGULA LA RENTA BÁSICA EXTREMEÑA DE INSERCIÓN.  
<http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1670o/14DE0004.pdf>
- DECRETO 165/2014, DE 29 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE APUESTAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA Y SE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL JUEGO DEL BINGO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA.  
<http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1490o/14040190.pdf>
- DECRETO 170/2014, DE 5 DE AGOSTO, POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS BASES REGULADORAS DE LAS SUBVENCIONES SOBRE MEDIDAS DE APOYO A EMPRESARIOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA PARA LA CONCILIACIÓN DE SU VIDA LABORAL Y FAMILIAR.  
<http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1530o/14040195.pdf>
- DECRETO 171/2014, DE 5 DE AGOSTO, POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS BASES REGULADORAS DE BECAS DE ESPECIALIZACIÓN, FORMACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO EN LOS CAMPOS DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y EMPRESARIAL, Y PRIMERA CONVOCATORIA DE LAS BECAS PARA EL EJERCICIO 2014.  
<http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1530o/14040196.pdf>
- DECRETO 174/2014, DE 5 DE AGOSTO, POR EL QUE SE REGULA LA CONCESIÓN DIRECTA DE AYUDAS PARA EL SOSTENIMIENTO DE LOS GRUPOS DE ACCIÓN LOCAL DE EXTREMADURA  
<http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1530o/14040199.pdf>
- ORDEN DE 1 DE AGOSTO DE 2014 POR LA QUE SE APRUEBA LA SUPRESIÓN DE FICHEROS DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL DE LA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.  
<http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1530o/14050192.pdf>
- ORDEN DE 6 DE AGOSTO DE 2014 POR LA QUE SE REGULA LA EVALUACIÓN DEL ALUMNADO EN LA EDUCACIÓN PRIMARIA.  
<http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1560o/14050200.pdf>
- CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO 44/2014, DE 1 DE ABRIL, POR EL QUE SE CONCEDE LA MEDALLA DE EXTREMADURA A DON ADOLFO SUÁREZ GONZÁLEZ.  
<http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2014/1650o/14040206.pdf>

## GALICIA:

- DECRETO 96/2014, DE 3 DE JULIO, POR EL QUE SE REGULAN LOS PUNTOS DE ENCUENTRO FAMILIAR EN GALICIA.  
[http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140801/AnuncioCA05-160714-0012\\_es.pdf](http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140801/AnuncioCA05-160714-0012_es.pdf)
- DECRETO 97/2014, DE 24 DE JULIO, POR EL QUE SE ESTABLECE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL INSTITUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA Y SUELO.  
[http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140805/AnuncioCA02-300714-0002\\_es.pdf](http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140805/AnuncioCA02-300714-0002_es.pdf)
- DECRETO 98/2014, DE 17 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL CONSEJO GALLEGO DE UNIVERSIDADES.  
[http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140806/AnuncioG0164-300714-0001\\_es.pdf](http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140806/AnuncioG0164-300714-0001_es.pdf)



- DECRETO 99/2014, DE 24 DE JULIO, POR EL QUE SE REGULA EL SERVICIO GALLEGO DE APOYO A LA MOVILIDAD PERSONAL PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y/O PERSONAS EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA.  
[http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140807/AnuncioCA05-310714-0003\\_es.html](http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140807/AnuncioCA05-310714-0003_es.html)
- DECRETO 101/2014, DE 1 DE AGOSTO, POR EL QUE SE ESTABLECE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA CONSEJERÍA DE HACIENDA.  
[http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140813/AnuncioCA01-060814-0001\\_es.pdf](http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140813/AnuncioCA01-060814-0001_es.pdf)
- ORDEN DE 23 DE JULIO DE 2014 POR LA QUE SE REGULA LA IMPLANTACIÓN PARA EL CURSO 2014/15 DE LOS CURSOS PRIMERO, TERCERO Y QUINTO DE EDUCACIÓN PRIMARIA EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA, SEGÚN EL CALENDARIO DE APLICACIÓN DE LA LEY ORGÁNICA 8/2013, PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD EDUCATIVA.  
[http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140814/AnuncioG0164-310714-0001\\_es.pdf](http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140814/AnuncioG0164-310714-0001_es.pdf)
- ORDEN DE 29 DE JULIO DE 2014 POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2012 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS Y LOS MODELOS DE TRANSFERENCIA DE DOCUMENTACIÓN JUDICIAL Y SE DETERMINA EL INICIO DE LAS ACTIVIDADES DE LOS ARCHIVOS TERRITORIALES Y DE LA JUNTA DE EXPURGACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN JUDICIAL DE GALICIA.  
[http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140820/AnuncioG0244-300714-0001\\_es.pdf](http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140820/AnuncioG0244-300714-0001_es.pdf)
- RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD NÚMERO 1424-2014, CONTRA LOS ARTÍCULOS 1; 2.2 B), C) Y D); 5.3; 5.5; 5.6; 5.7; 6.2; 7.2; 8; 12.2; 12.3; 12.4; 13; 14.1 A), B) Y C); 14.2; 15.2 A), B), D), F), G) Y H); 15.3; 17.1; 17.2; 18; 19.2 A) Y C); TÍTULO V Y DISPOSICIONES ADICIONAL PRIMERA Y TRANSITORIA PRIMERA DE LA LEY 3/2013, DE 20 DE MAYO, DE IMPULSO Y ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES DE GALICIA.  
[http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140801/AnuncioG1974-240714-0002\\_es.pdf](http://www.xunta.es/dog/Publicados/2014/20140801/AnuncioG1974-240714-0002_es.pdf)

#### LA RIOJA:

- DECRETO 33/2014, DE 22 DE AGOSTO, POR EL QUE SE ESTABLECE Y REGULA EL PRECIO PÚBLICO PARA LA SOLICITUD DE CONCESIÓN DE LA ETIQUETA ECOLÓGICA DE LA UNIÓN EUROPEA.  
[http://ias1.larioja.org/boletin/Bor\\_BoletinvisorServlet?referencia=1705971-1-PDF-482766](http://ias1.larioja.org/boletin/Bor_BoletinvisorServlet?referencia=1705971-1-PDF-482766)
- DECRETO 34/2014, DE 22 DE AGOSTO, POR EL QUE SE ESTABLECE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y MEDIO AMBIENTE Y SUS FUNCIONES EN DESARROLLO DE LA LEY.  
[http://ias1.larioja.org/boletin/Bor\\_BoletinvisorServlet?referencia=1705924-1-PDF-482767](http://ias1.larioja.org/boletin/Bor_BoletinvisorServlet?referencia=1705924-1-PDF-482767)
- CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO 34/2014, DE 22 DE AGOSTO, POR EL QUE SE ESTABLECE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y MEDIO AMBIENTE Y SUS FUNCIONES EN DESARROLLO DE LA LEY 3/2003, DE 3 DE MARZO DE ORGANIZACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA.  
[http://ias1.larioja.org/boletin/Bor\\_BoletinvisorServlet?referencia=1708560-1-PDF-482961](http://ias1.larioja.org/boletin/Bor_BoletinvisorServlet?referencia=1708560-1-PDF-482961)
- RESOLUCIÓN, DE 1 DE AGOSTO DE 2014, DE LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA, POR LA QUE SE CONVOCA PARA EL AÑO 2014 LA SUBVENCIÓN REGULADA EN LA ORDEN 7/2014, DE 25 DE JULIO, POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA DE LAS AYUDAS DEL PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS 2013-2016.  
[http://ias1.larioja.org/boletin/Bor\\_BoletinvisorServlet?referencia=1686365-1-PDF-481986](http://ias1.larioja.org/boletin/Bor_BoletinvisorServlet?referencia=1686365-1-PDF-481986)
- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA RESOLUCIÓN, DE 1 DE AGOSTO DE 2014, DE LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA, POR LA QUE SE CONVOCA PARA EL AÑO 2014 LA SUBVENCIÓN REGULADA EN LA ORDEN 3/2014, DE 25 DE JULIO, POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS BASES REGULADORAS PARA LA CONCE-

SIÓN EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA DE LAS AYUDAS AL ALQUILER DE VIVIENDA DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS 2013-2016.

[http://ias1.larioja.org/boletin/Bor\\_BoletinvisorServlet?referencia=1691240-1-PDF-482312](http://ias1.larioja.org/boletin/Bor_BoletinvisorServlet?referencia=1691240-1-PDF-482312)

#### **MADRID:**

- DECRETO 79/2014, DE 10 DE JULIO, POR EL QUE SE REGULAN LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

[http://www.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOCM/2014/07/31/BOCM-20140731-1.PDF](http://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2014/07/31/BOCM-20140731-1.PDF)

#### **MURCIA:**

- DECRETO-LEY 2/2014, DE 1 DE AGOSTO, DE MEDIDAS TRIBUTARIAS, DE SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y EN MATERIA DE FUNCIÓN PÚBLICA.

[http://www.borm.es/borm/vista/busqueda/ver\\_anuncio\\_html.jsf?fecha=02082014&numero=10476&origen=sum](http://www.borm.es/borm/vista/busqueda/ver_anuncio_html.jsf?fecha=02082014&numero=10476&origen=sum)

#### **NAVARRA:**

- DECRETO FORAL 58/2014, DE 16 DE JULIO, DE MEDIDAS TENDENTES A LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA ATENCIÓN A LOS CIUDADANOS DISPENSADA POR LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA Y SUS ORGANISMOS AUTÓNOMOS.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2014/160/Anuncio-0/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2014/160/Anuncio-0/)

- ORDEN FORAL 479/2014, DE 18 DE JULIO, DEL CONSEJERO DE POLÍTICAS SOCIALES, POR LA QUE SE AMPLÍA EL GASTO AUTORIZADO EN LA ORDEN FORAL 279/2014, DE 30 DE ABRIL, DEL CONSEJERO DE POLÍTICAS SOCIALES SE ESTABLECIERON LAS BASES REGULADORAS DE LA CONVOCATORIA DE EMPLEO DIRECTO ACTIVO.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2014/161/Anuncio-0/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2014/161/Anuncio-0/)

- RESOLUCIÓN 463/2014, DE 15 DE JULIO, DEL DIRECTOR GENERAL DE PRESIDENCIA Y JUSTICIA, POR LA QUE SE DISPONE LA PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DE NAVARRA DEL ACUERDO DE LA JUNTA DE COOPERACIÓN ENTRE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO Y LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA DE 1 DE JULIO DE 2014, EN RELACIÓN CON LA LEY FORAL 6/2014, DE 14 DE ABRIL, DEL IMPUESTO SOBRE LOS DEPÓSITOS DE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO.

[http://www.navarra.es/home\\_es/Actualidad/BON/Boletines/2014/156/Anuncio-1/](http://www.navarra.es/home_es/Actualidad/BON/Boletines/2014/156/Anuncio-1/)

#### **PAÍS VASCO:**

- LEY 1/2014, DE 26 DE JUNIO, REGULADORA DEL CÓDIGO DE CONDUCTA Y DE LOS CONFLICTOS DE INTERESES DE LOS CARGOS PÚBLICOS.

<https://www.euskadi.net/r48-bopv2/es/bopv2/datos/2014/08/1403439a.shtml>

- DECRETO 157/2014, DE 29 DE JULIO, POR EL QUE SE REGULA EL CONSEJO CONSULTIVO DEL PLAN DE PAZ Y CONVIVENCIA.

<https://www.euskadi.net/r48-bopv2/es/bopv2/datos/2014/08/1403440a.shtml>

- DECRETO 158/2014, DE 29 DE JULIO, POR EL QUE SE ESTABLECEN AYUDAS DESTINADAS A LA REESTRUCTURACIÓN Y RELANZAMIENTO DE EMPRESAS EN CRISIS.

<https://www.euskadi.net/r48-bopv2/es/bopv2/datos/2014/08/1403497a.shtml>

- DECRETO 161/2014, DE 29 DE JULIO, DE SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LOS ESTATUTOS DEL INSTITUTO VASCO DE FINANZAS.

<https://www.euskadi.net/r48-bopv2/es/bopv2/datos/2014/08/1403441a.shtml>

- DECRETO 170/2014, DE 29 DE JULIO, DE SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL DECRETO DEL CONSEJO ASESOR DE POLÍTICA TERRITORIAL DEL GOBIERNO VASCO.  
<https://www.euskadi.net/r48-bopv2/es/bopv2/datos/2014/08/1403661a.shtml>

#### VALENCIA:

- DECRETO 131/2014, DE 1 DE AGOSTO, DEL CONSELL, POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DE LA AGÈNCIA VALENCIANA DEL TURISME, APROBADO POR EL DECRETO 209/2004, DE 8 DE OCTUBRE.  
[http://www.docv.gva.es/datos/2014/08/04/pdf/2014\\_7459.pdf](http://www.docv.gva.es/datos/2014/08/04/pdf/2014_7459.pdf)
- DECRETO 133/2014, DE 8 DE AGOSTO, DEL CONSELL, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL CONSEJO VALENCIANO DEL EMPRENDEDOR.  
[http://www.docv.gva.es/datos/2014/08/11/pdf/2014\\_7633.pdf](http://www.docv.gva.es/datos/2014/08/11/pdf/2014_7633.pdf)
- DECRETO 135/2014, DE 8 DE AGOSTO, DEL CONSELL, POR EL QUE SE REGULAN LOS CICLOS FORMATIVOS DE FORMACIÓN PROFESIONAL BÁSICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNITAT VALENCIANA.  
[http://www.docv.gva.es/datos/2014/08/11/pdf/2014\\_7635.pdf](http://www.docv.gva.es/datos/2014/08/11/pdf/2014_7635.pdf)
- ORDEN 14/2014, DE 30 DE JULIO, DE LA CONSELLERIA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, POR LA QUE SE ESTABLECEN LOS HONORARIOS ESTANDARIZADOS DE LOS PERITOS TERCEROS EN LAS TASACIONES PERICIALES CONTRADICTORIAS RELATIVAS A BIENES INMUEBLES A LOS EFECTOS DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES.  
[http://www.docv.gva.es/datos/2014/08/29/pdf/2014\\_7840.pdf](http://www.docv.gva.es/datos/2014/08/29/pdf/2014_7840.pdf)

## RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO.

### I. RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL B.O.E.

#### RECURSOS GUBERNATIVOS.

#### A) REGISTRO DE LA PROPIEDAD. *Por Basilio Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad.*

- R. 1-7-2014.- R.P. SANTOÑA Nº 1.- **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO.** Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (RR. 11-4-2012 y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación

de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8301.pdf>

- R. 1-7-2014.- R.P. VALENCIA nº 15.- **CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE DEMANDA.** En el caso concreto de este expediente, como consecuencia de la situación concursal, en materia de competencia judicial procede la aplicación de la regla especial recogida en el art. 8 de la Ley Concursal, que viene a establecer en su apartado cuarto, en materia de medidas cautelares –como es una anotación preventiva de demanda, conforme a lo dispuesto en el art. 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, que «la jurisdicción del Juez del concurso es exclusiva y excluyente en las siguientes materias... (4.º) Toda medida cautelar que afecte al patrimonio del concursado excepto las que se adopten en los procesos civiles que quedan excluidos de su jurisdicción en el párrafo 1.º». No estando en uno de esos supuestos excepcionales del párrafo 1.º, es competencia exclusiva y excluyente del Juez del concurso su adopción. En consecuencia, corresponde al Juez del concurso la competencia para ordenar que se practique una anotación preventiva de demanda, anotación que, evidentemente, afecta al patrimonio del titular registral concursado y debe adoptarse por el órgano judicial competente. No puede sostenerse el argumento referido a que deben atenderse las medidas cautelares dictadas por los jueces ordinarios en procesos declarativos seguidos contra sociedades en concurso por el hecho de que la Ley Concursal permita la adopción de medidas cautelares por los árbitros en las actuaciones arbitrales, puesto que este último tipo de medidas cautelares constituyen, precisamente, la excepción y no la regla general contenida en el art. 8.4 de la Ley Concursal, excepción que conforme a lo dispuesto en el art. 4.2 del C.C. no puede aplicarse a supuestos distintos a los comprendidos expresamente en ellas.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8302.pdf>

- R. 2-7-2014.- R.P. MADRID N 55.-**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: ORDEN DE INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS.** El presente recurso, plantea como única cuestión, la posibilidad de anotar preventivamente un embargo ordenado en un procedimiento judicial monitorio, constanding inscrita la finca sobre la que recae a favor de persona distinta del demandado, y habiendo sido el titular registral notificado en dicho procedimiento. En cuanto a la circunstancia de ser el ejecutado causahabiente del titular registral, debe recordarse que lo procedente, como se ha señalado en otras ocasiones (vid. R. 7-10-2004) es tomar anotación preventiva de suspensión de la anotación de embargo y solicitar que se realice la inscripción omitida (cfr. arts. 65 de la L.H., 629 y 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 140 del R.H.) sin que sea posible practicar el asiento solicitado por el recurrente.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8304.pdf>

- R. 3-7-2014.- R.P. Cerdanyola del Vallés nº 2. **RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS FUNDADAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN FISCAL: NATURALEZA Y EFECTOS.** Efectivamente, en todos los casos para la inscripción del exceso de cabida es condición necesaria que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pero como ya se ha dicho su apreciación ha de ser motivada en función de las circunstancias y condicionantes que concurran en cada supuesto, sin que tal alegación, genéricamente formulada, pueda convertirse en un recurso meramente formal y vacío de contenido, desconectado de un mínimo criterio de valoración para su aplicación al caso concreto objeto de la nota de calificación. Las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. Conforme a la L.G.T. y el Reglamento General de Recaudación las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. A la vista de la normativa expuesta puede afirmarse que las afecciones fiscales constituyen un supuesto de garantía real cuya finalidad esencial es la enervación del principio de fe pública registral, al objeto de poder derivar en su caso la acción de responsabilidad subsidiaria para el cobro de los tributos devengados por la transmisión o adquisición de los mismos a los futuros adquirentes; garantía que se desarrolla a través de dos fases: una primera estática o de latencia,

que solo previene mediante la nota marginal de afección de la posibilidad de ejercicio de la acción de derivación de responsabilidad, pero sin que ello suponga reserva de rango alguno, ni su consideración de carga en sentido estricto, lo cual solo se producirá en su caso en la fase dinámica de la garantía mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo, que producirá los efectos propios a este tipo de medidas cautelares de aseguramiento. Conforme a los considerandos anteriores y en atención a la fase en la que se encuentran las dos afecciones fiscales que constan por nota al margen de la finca matriz y dado el carácter gratuito y coactivo de la cesión, como actuación asistemática, al venir destinada la superficie segregada a viario conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, lo que comporta su naturaleza demanial y afectación al servicio y uso público, no se estima necesario el consentimiento de la Generalitat de Cataluña para inscribir la segregación y cesión obligatoria al Ayuntamiento de una porción de terreno destinada a viario público sin las referidas notas marginales de afección fiscal.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8305.pdf>

- R. 4-7-2014.- R.P. LA CORUÑA Nº 2.- **LEGADOS: ENTREGA.** El art. 885 del C.C. establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Y, aunque podría pensarse que tal entrega es simplemente de la posesión y nada tiene que ver con la inscripción de la cosa legada en favor del legatario, ya que cuando el legado es de cosa específica propia del testador, aquel adquiere la propiedad desde el fallecimiento de este (cfr. art. 882 del C.C.), este Centro Directivo ha puesto de relieve (cfr. R. 13-1-2006) que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y, cuando existen herederos forzosos, al pago de las legítimas y la dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria, y, por tanto, a los acreedores. Como afirmó este Centro Directivo en su R. 1-3-2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1.057.1 del C.C.), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Y dicha intervención es necesaria también para la entrega de legados, de suerte que esta no es posible sin que preceda la liquidación y partición de la herencia con expresión de las operaciones particionales de las que resulte cuál es el haber y lote de bienes correspondientes a los herederos forzosos cuyo consentimiento para la entrega de los legados no puede obviarse en este caso, por la sencilla razón de que uno de ellos no ha comparecido, pues solamente de este modo puede saberse si el legado debatido se encuentra dentro de la cuota de que puede disponer el testador y no se perjudica, por tanto, la legítima de los herederos forzosos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8307.pdf>

- R. 4-7-2014.- R.P. SABADELL Nº 2.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INTERVENCIÓN DE TITULARES DE DERECHOS QUE VAYAN A SER CANCELADOS COMO CONSECUENCIA DE LA RESOLUCIÓN DEL DERECHO INSCRITO DEL QUE TRAEN CAUSA.** Como ya tiene declarado en reiteradas resoluciones esta Dirección General, y en especial en la de fecha 11-7-2013, relativa al mismo asunto, no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la cesión dictada en pleito entablado solo contra el cesionario, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda, y e) que los titulares de tales asientos no solo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8308.pdf>

- R. 5-7-2014.- R.P. CANJÁYAR. **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.** En el presente supuesto, concurren los dos defectos señalados por la registradora en su nota de calificación, pues la certificación catastral incorporada al título inmatriculador, que es la escritura de adjudicación de herencia, y no el acta de notoriedad que la complementa, no solo no es totalmente coincidente con la finca que el recurrente solicita inmatricular a su favor, sino completamente distinta y relativa a otra colindante, como reconoce el propio recurrente. Y la finca respecto de la que el notario declara la notoriedad en el acta complementaria no es la misma contenida en la escritura a la que supuestamente complementa.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8309.pdf>

- R. 7-7-2014.- R.P. PETRA.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: SUPERFICIE DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS.**- Para inscribir modificaciones de la superficie de alguno de los elementos privativos de una propiedad horizontal se requiere el consentimiento de todos los propietarios del edificio. No es posible hacer constar la referencia catastral de un piso si hay una diferencia superior al diez por ciento entre la superficie registral y catastral. Registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (arts. 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8310.pdf>

- R. 8-7-2014.- R.P. SEGOVIA Nº 2.- **EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.** En el presente caso, tanto del auto judicial como del escrito de recurso y del resto de documentación obrante en el expediente resulta con toda claridad que el promovente del expediente de dominio para reanudar tracto adquirió directamente de la titular registral, por lo que resulta plenamente aplicable la doctrina de este Centro Directivo que se acaba de reseñar, en la que se basa expresamente la nota de calificación negativa. Por tal motivo, en el presente caso, el expediente de dominio, que se tramitó con la doble finalidad de acreditar un exceso de cabida de la finca y de reanudar el tracto a favor de un causahabiente del titular registral, puede y debe operar la inscripción del exceso de cabida, como así ocurrió, y en cambio no puede ni debe operar la reanudación del tracto por no haber efectiva interrupción del mismo.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8311.pdf>

#### **B) REGISTRO MERCANTIL.** *Por Ana del Valle Hernández, Registradora de la Propiedad.*

- R. 1-7-2014.- R.M. MURCIA.- **AGRUPACIÓN DE INTERÉS ECONÓMICO. DISOLUCIÓN.** Las A.I.E. se rigen por su normativa especial y, en lo no dispuesto en ella, por las disposiciones relativas a las sociedades colectivas. En ellas predomina el aspecto negocial frente al estructural y el «intuitu personae» frente a la participación en el capital.

Cuando la separación de un socio obedece al incumplimiento de los requisitos para serlo o por otra causa establecida en los estatutos, es preciso el consentimiento de todos los demás socios y que el socio apartado lo consienta y, en su defecto, resolución judicial firme. Cuando la pérdida de la condición de socio obedece a una causa objetiva, legal o estatutariamente establecida, –como lo es el concurso de acreedores– bastará acreditar su existencia para la inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8303.pdf>

#### **C) REGISTRO DE BIENES MUEBLES.** *Ana del Valle Hernández, Registradora de la Propiedad.*

- R. 3-7-2014.- R.B.M. TOLEDO.- **MAQUINARIA. ANOTACIÓN DE EMBARGO.** La maquinaria industrial puede ser objeto de hipoteca de tres formas distintas:

– Como parte de un establecimiento mercantil hipotecado (art. 21 L.H.M. y P.S.D.).

– Como consecuencia de una hipoteca inmobiliaria si existe pacto de extensión (art. 111 L.H.)

– De modo independiente cuando está debidamente identificada e individualizada (arts. 42, 43 y 44 L.H.M. y P.S.D.). En este último caso, la competencia está determinada por el inmueble en que se encuentre, siendo preciso que en él se ubique un establecimiento mercantil al que esté afecto o se halle instalada. La maquinaria es susceptible de hipoteca en cuanto constituye un elemento de producción. Fuera de ese supuesto la ley solo la contempla como mercadería no susceptible de tratamiento individualizado.

En el supuesto contemplado se trata de anotación de embargo sobre maquinaria que no ha accedido antes al R.B.M. y en el mandamiento no consta el lugar en que se encuentra (solo el municipio) y la industria a que está afectada. La ley no exige como en la hipoteca expresión explícita de su lugar de emplazamiento e industria a que se destine. Pero es evidente que sin dicha expresión la anotación no puede practicarse al carecer entonces la maquinaria de los requisitos de individualidad y destino exigidos por el ordenamiento y para poder determinar el registro competente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8306.pdf>

### **III. ÍNDICE ACUMULADO DE RESOLUCIONES DE LA D.G.R.N. Y DE LA D.G. DE DERECHO Y DE ENTIDADES JURÍDICAS DE CATALUÑA PUBLICADAS EN EL B.C.R.E. AÑO 2014. BOLETÍN Nº 8 (3ª ÉPOCA). AGOSTO 2014.**

#### **RESOLUCIONES JUDICIALES NO PUBLICADAS EN EL B.O.E.** *Por Juan José Jurado Jurado, Registrador de la Propiedad.*

##### **SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO:**

- S.T.S. 28-11-2013.- SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1.ª **PROMESA DE VENTA. CONDICIÓN RESOLUTORIA CONSISTENTE EN QUE LA FINCA SE INSCRIBA EN EL R.P. DENTRO DEL PLAZO PACTADO. PRINCIPIO DE LEGALIDAD.** Calificación registral: cumplió el Registrador con su obligación al calificar el título desfavorablemente por no constar la firmeza del acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación. Asiento de presentación: sus efectos son cerrar el Registro a los títulos contradictorios y determinar la prioridad para los títulos compatibles. Interpretación contractual: no cabe entender que la resolución no puede llevarse a cabo porque se practicó el asiento de presentación y no el asiento de inscripción, porque aquí no es aplicable el art. 24 de la L.H.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&datasematch=TS&reference=6910339&links=&optimize=20131216&publicinterface=true>

- S.T.S. 2-12-2013.- SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1.ª **SOCIEDAD ANÓNIMA. DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD.** Responsabilidad de los administradores por no promover la disolución. Su responsabilidad no alcanza a las deudas sociales contraídas después de su cese.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&datasematch=TS&reference=6916042&links=&optimize=20131223&publicinterface=true>

- S.T.S. 2-7-2014.- SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1.ª **FASES DEL FENÓMENO SUCESORIO.** Aceptación tácita de la herencia por venta de un heredero de su derecho hereditario. Validez de los contratos de compraventa antes de la partición. Teoría del título y del modo. Acción declarativa de dominio.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&datasematch=TS&reference=7122172&links=&optimize=20140711&publicinterface=true>

- S.T.S. 11-7-2014. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1.ª **SERVIDUMBRE. ACCIÓN NEGATORIA.** Como derecho real que es, no puede confundirse con la mera tolerancia de una situación de hecho. Es la parte que sostiene la existencia de la servidumbre quién tiene que probar tal existencia, no el dueño del que se considera medio sirviente, pues la propiedad se presume libre. Aunque la servidumbre no figure inscrita, si los signos son ostensibles, permanentes y exteriorizados, produce una publicidad semejante a la inscripción. Servidumbre de paso voluntaria y de luces y vistas: necesidad de acreditar su constitución por quien las invoca.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&datasematch=TS&reference=7128093&links=&optimize=20140718&publicinterface=true>

- S.T.S. 16-7-2014. SALA DE LO CIVIL. SECCIÓN 1.ª **COMPRAVENTA DE COSA FUTURA CONSISTENTE EN UNA VIVIENDA.** No hay incumplimiento de contrato por la vendedora por el hecho de que la finca estuviese gravada con la carga derivada de los costes reales de urbanización, pues su existencia estaba expresamente prevista en el contrato y además había sido levantada por aquella.

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=7133205&links=&optimize=20140724&publicinterface=true>

## **MATERIAS DE INTERÉS.**

**BREVE ANÁLISIS DE ALGUNAS DISPOSICIONES DE INTERÉS.** *Por José Félix Merino Escartin, Registrador de la Propiedad.*

- INFORME ENERO:

<http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe232.htm>

- INFORME FEBRERO:

<http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe233.htm>

- INFORME MARZO:

<http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe234.htm>

- INFORME ABRIL:

<http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe235.htm>

- INFORME MAYO:

<http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe236.htm>

- INFORME JUNIO:

<http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe237.htm>

- INFORME JULIO:

<http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe238.htm>

- INFORME AGOSTO:

<http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe239.htm>



## NOTA DE LA REDACCIÓN

Estimados/as compañeros/as:

Después de la conversación personal mantenida con el director del Centro de Estudios Registrales, en la que coincidimos sustancialmente con la nueva orientación que habría que dar al Boletín del Colegio de Registradores, esta redacción, tras el acuerdo de la junta de gobierno de nuestro Colegio de fecha 17 de diciembre de 2013, pone en tu conocimiento los siguientes extremos:

1º. Dada la implantación de las nuevas tecnologías de la información, el espacio físico que ocupa y la inmediatez que debe presidir la información contenida en el Boletín, dificultada por la demora en su impresión y distribución, el mismo ya no se publicará en soporte papel a partir del 1 de enero de 2014.

2º. Aunque esté colgado el Boletín mensualmente en la intranet, los colegiados recibirán información mediante la actualización diaria de su ÍNDICE, resaltando EN AMARILLO las materias nuevas de cada día.

3º. Todos los meses, por medio de correo electrónico, se remitirá el ÍNDICE actualizado referente al Boletín del mes anterior.

4º. La confección virtual del Boletín se hará mediante enlaces que permitirán descender a las distintas materias, partiendo del Índice correspondiente, actualizado –como ya se ha dicho– cada día, en un nuevo formato PDF, pasando a ser el grueso del Boletín el ÍNDICE, desde el cual se podrá acceder a las secciones de notas colaboración (N de C), notas prácticas, en su caso, (NP), Derecho de la Unión Europea (DUE), no desarrollándose ya a texto completo la sección relativa a NORMAS, Resoluciones de la DGRN (RDG) –si bien los comentarios de las mismas irían incorporados al Índice–, repertorio de jurisprudencia (RJ) y materias de interés (M de I), pues desde expresado Índice se podrá acceder, con enlaces, a la web correspondiente. Todo ello dará mayor agilidad y permitirá un acceso más fácil e inmediato a los colegiados y usuarios del Boletín.

5º. Dada la gran base de datos existente desde el año 1995 (más de 45.000 voces entre trabajos de colaboración, notas prácticas, disposiciones, jurisprudencia, auditores...), y el servicio y utilidad que la misma puede reportar a los colegiados y a los que pretendan realizar trabajos de investigación jurídica, una vez que se haga una rigurosa depuración y una mejor selección de las materias (en lo que ya se está trabajando desde hace tiempo), el SSI realizará, por fin, –de hecho ya lo está haciendo– el programa pertinente para que podamos descargar de la intranet la referida base de datos y poder realizar las búsquedas oportunas por voces (materias, autores, secciones,...).

Sin otro particular, recibe un cordial abrazo.

Juan José Jurado Jurado,  
Secretario del Boletín del Colegio de Registradores.

**NOTAS PRÁCTICAS.** *Agradecemos la gentileza al Centro de Estudios Registrales del Decanato Autónomo de Madrid por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral, coordinado por Irene Montolio Juárez y con la colaboración de Miguel Román Sevilla, Marta Cavero Gómez y Carlos Ballugera Gómez.*

### **1. HERENCIA YACENTE. ¿CABE LA INSCRIPCIÓN A FAVOR DE LA MISMA?**

¿Puede inscribirse una finca a favor de la entidad jurídica «Herencia yacente de D.<sup>a</sup> A», con su C.I.F. correspondiente? En una escritura de extinción de condominio intervienen el viudo y tres hijos de la causante como integrantes de la referida herencia yacente y se adjudican dos fincas en las que D.<sup>a</sup> A tenía una novena parte indivisa con carácter presuntivamente ganancial.

Dicen que la adjudicación se efectúa a la herencia yacente de D.<sup>a</sup> A, integrada por su esposo y sus tres hijos, en cuanto al 66,67% con carácter privativo y en cuanto al 33,33% restante con carácter ganancial y «se convertirá en definitiva una vez se efectúen las operaciones divisorias de la herencia». Creo que con independencia de su existencia extrarregistral la herencia yacente carece de personalidad jurídica, por lo que no podrían inscribirse fincas a su favor por aplicación de los arts. 9.4.<sup>a</sup> L.H., así como de los arts. 51.9.<sup>a</sup> y sobre todo el 11 R.H., pero no encuentro resoluciones al respecto, solo una cita de una Resolución 8 de julio de 1924 cuyo texto íntegro no he localizado.

Postura mayoritaria: no se puede, pero sí cabe la anotación preventiva del 42 L.H. Sin embargo, en Resolución de 16 de mayo de 2003 se admite la inscripción a favor de la comunidad hereditaria. Se propone que, al ser una resolución aislada, se aplique la regla general.

La solución contraria supone una involución en relación a los antecedentes legislativos. Además la diferenciación entre una porción privativa y otra ganancial confirma las dificultades de su admisión, porque la transformación de la naturaleza del bien es algo más que la mera constatación del título hereditario.

Se defiende por algunos compañeros la posibilidad de inscribir a favor de A, B y C integrantes de la comunidad hereditaria, la mayoría lo desaconseja por los problemas prácticos que podría plantear (por ejemplo, en caso de embargo) y su falta de previsión registral.

### **2. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE CÓNYUGES EXTRANJEROS. CAPITULACIONES MATRIMONIALES OTORGADAS ANTE NOTARIO ESPAÑOL POR UNOS CÓNYUGES**

## **GES DE NACIONALIDAD CHINA QUE MANIFIESTAN QUE CONTRAJERON MATRIMONIO EN CHINA. ¿ES POSIBLE LIQUIDAR EL RÉGIMEN MATRIMONIAL SIN QUE QUEDE ACREDITADO CUÁL ES? ¿ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL?**

Se presenta borrador de escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada ante Notario español por unos cónyuges de nacionalidad china que manifiestan que contrajeron matrimonio en China y que se inscribió en el Registro correspondiente, sin pactar régimen matrimonial alguno, y ahora pactan para lo sucesivo el régimen de separación absoluta de bienes.

Junto con dicha escritura se presenta escritura de liquidación de sociedad conyugal en la que «liquidan la sociedad de gananciales que en su día formaron» adjudicándose el esposo la totalidad de bienes y deudas que importan la cantidad neta de cero euros. La finca consta inscrita a favor de dichos esposos conforme a su legislación particular, por lo que su régimen matrimonial en ese momento estaba sujeto a la legislación extranjera.

Si no se pactó régimen al contraer matrimonio en China ¿puede existir sociedad de gananciales o regiría el supletorio de China? ¿Es posible liquidar el régimen matrimonial sin que quede acreditado cuál es? La regla general al ser ambos cónyuges extranjeros y estar contraído el matrimonio en el extranjero según Resolución de 9 enero 2008 es que no puede exigirse inscripción de las capitulaciones en el Registro Civil español, la cuestión es ¿tampoco en este caso?

El régimen chino es de comunidad de bienes, es una sociedad conyugal, por lo que parece admisible la liquidación de la sociedad tal como la han configurado. En cuanto a la inscripción en el Registro Civil, no es posible porque ninguno de ellos tiene nacionalidad española. Se defiende la validez de este supuesto con fundamento en el art. 9.3 C.C.: «Los pactos o capitulaciones por los que se estipule, modifique o sustituya el régimen económico del matrimonio serán válidos cuando sean conformes bien a la ley que rijan los efectos del matrimonio, bien a la ley de la nacionalidad o de la residencia habitual de cualquiera de las partes al tiempo del otorgamiento».

### **3. HIPOTECA. EJECUCIÓN. ¿PUEDE EXPEDIRSE LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS CONTRA LOS IGNORADOS HEREDEROS Y HERENCIA YACIENTE DEL TITULAR REGISTRAL?**

¿Puede expedirse la certificación de dominio y cargas en un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra ignorados herederos y herencia yacente del titular registral? ¿Se aplica en este caso la doctrina de la D.G. de que sea emplazado al menos un interesado para evitar el nombramiento de un administrador judicial? o ¿cabe expedir la certificación con advertencia de la situación y exigir dicho requisito en la posterior adjudicación? Se trata de una hipoteca inversa.

Postura mayoritaria, cabe expedir la certificación con advertencia de la situación registral y esperar al tiempo de la presentación del decreto de adjudicación. La circunstancia de ser hipoteca inversa parece inclinar aún más la balanza a favor de la postura anterior. Para otros, hay que resolver el problema ya, porque es en el momento de la admisión de la demanda cuando se califica la legitimación pasiva<sup>1</sup>.

### **4. HERENCIA. TESTAMENTO EN EL QUE SE INSTITUYEN HEREDEROS A LOS ABINTESTATO. NO ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE HEREDEROS POR EXISTIR TESTAMENTO ¿CÓMO SE DETERMINAN ENTONCES LOS HEREDEROS?**

Es una escritura de herencia. La causante, en la cláusula segunda hace un legado de un automóvil, y en la tercera: «En el remanente de sus bienes, si los hubiera, instituye herederos a los que, con arreglo a la ley

<sup>1</sup> La problemática concreta respecto de las hipotecas inversas se estudia en Muro Villalón, J. V., «Ejecución: la demanda ejecutiva y el problema del requerimiento de pago al deudor fallecido», en la obra «Jornadas sobre la ley por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario», Colegio de Registradores, Madrid, 2008, pgs. 175 y ss.

lo serían *abintestato* de la misma, salvo disposición posterior de la testadora». Este es el último testamento otorgado por dicha causante.

Se solicitó la declaración de herederos ante el Juzgado de 1.ª Instancia nº 70 de Madrid, y se incorpora propuesta de auto del mismo, en el que en su parte dispositiva dice literalmente:

«Que no procede admitir a trámite la declaración de herederos *abintestato* al constar que la causante falleció con testamento otorgado con fecha... en el que instituye herederos a los que con arreglo a la Ley lo serían *abintestato* de la misma, por lo que los herederos están designados de modo que no puede dudarse quienes son los instituidos aunque se haya omitido los nombres, de conformidad con lo dispuesto en el art. 772.2 del C.C., por lo que no procede abrir la sucesión intestada al no encontrarse en ninguno de los supuestos establecidos en el art. 912 del C.C.». Comparecen varias personas, sin indicarse parentesco con la causante.

Se defiende que la determinación de los herederos se haga por acta de notoriedad conforme al art. 82 R.H. (no acta de herederos, porque la sucesión es testada, sino acta de notoriedad ordinaria). No basta con la mera manifestación de los comparecientes. En dicha acta de notoriedad, con certificaciones de Registro Civil y Libros de Familia, se determinaría que es notorio que los parientes más próximos, *ergo* los herederos, son los siguientes. Para la postura minoritaria debe recurrirse el auto para que se declaren herederos judicialmente, porque el testamento no prevé una genuina institución de heredero.

## **5. ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA ADJUDICADA EN UNA PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR SUJETA A LA CONDICIÓN SUSPENSIVA DE ACEPTACIÓN POR EL ADJUDICATARIO.**

Consta inscrita una partición hereditaria hecha por un albacea y sujeta a la condición suspensiva de su aceptación. Ahora se presenta un embargo.

El embargo se puede anotar, ya que se trata de una medida cautelar. Si cabe anotar por deudas del heredero cuando la finca está a nombre del causante, con mayor razón se puede anotar cuando la finca está inscrita a su favor. Incluso se alega que ya ha aceptado tácitamente al no oponerse al embargo y que no cabe la renuncia en perjuicio de tercero.

Alguno sostiene que si se llega a la adjudicación, ésta quedaría sujeta a la condición suspensiva, pero que los acreedores tienen acción para pedir la aceptación en su nombre en el procedimiento adecuado y así hacer desaparecer la condición.

## **6. EMPRENDEDORES. NECESARIA CONSTANCIA EN EL FOLIO DE LA FINCA SEÑALADA COMO VIVIENDA HABITUAL DEL «EMPRENDEDOR DE RESPONSABILIDAD LIMITADA» PARA QUE LA RESPONSABILIDAD POR DEUDAS PROFESIONALES NO ALCANCE A LA MISMA. CÓMO SE ACREDITA EL VALOR DE LA FINCA Y EL TIPO DE ASIENTO A PRACTICAR.**

Se recibe por correo electrónico certificación de un Registrador Mercantil de Madrid dando cuenta de haberse hecho la inscripción de un empresario individual de responsabilidad limitada, quien ha señalado como vivienda habitual a los efectos de la exclusión de responsabilidad del art. 8 Ley de Emprendedores, que en su art. 14 prevé que se haga en 6 horas.

La ley exige que la vivienda tenga un valor inferior a los 300.000 euros o 450.000 en poblaciones de más de un millón de habitantes, determinando ese valor conforme a la base imponible del I.T.P. y A.J.D. en el momento de la inscripción en el Registro Mercantil.

En general se plantea el problema de la aplicación de los arts. 8 y 10 de la Ley de Emprendedores en cuanto a la necesaria constancia en el folio de la finca señalada como vivienda habitual del «Emprendedor de Responsabilidad Limitada» para que la responsabilidad por deudas profesionales no alcance a la misma. En concreto se plantea cómo se acredita el valor de la finca y el tipo de asiento a practicar en el Registro de la Propiedad.

El valor de la vivienda ha de ser inferior a 300.000 euros valorada conforme a lo dispuesto en la base imponible del I.T.P. y A.J.D. en el momento de la inscripción en el Registro Mercantil. En el caso de viviendas situadas en población de más de 1.000.000 de habitantes se aplicará un coeficiente del 1,5 al valor del párrafo anterior.

Al efecto de acreditar esta circunstancia, si no lo hace el emprendedor, en la página web de la Comunidad existe la posibilidad, para el Registrador de la Propiedad con su certificado de firma electrónica, de obtener la valoración fiscal, debiendo contarse para ello, también, con la referencia catastral de la vivienda<sup>2</sup>.

Para García-Valdecasas, el saber quién fija el valor de la vivienda es uno de los principales problemas de la ley y de ahí salen otros como el que, de los distintos medios de valoración establecidos en el art. 57 L.G.T., aplicable por remisión del art. 46 L.T.P. y A.J.D., «¿cuál de ellos será el aplicable? ¿Quién escogerá dicho medio? ¿Bastará la mera declaración del E.R.L. para la fijación del valor de la vivienda habitual? ¿Podrá un tercero que se sienta perjudicado impugnar la valoración hecha por el E.R.L.? Si se prueba que la vivienda habitual vale más de los 300.000 euros ¿decae la limitación de la responsabilidad por toda la vivienda o sólo respecto del exceso de forma que, en una eventual ejecución, los primeros 300.000 euros estén exentos de responsabilidad? ¿Bastará, como parece deducirse del punto 3 del art. 8 de la Ley, que se manifieste por el E.R.L. que se cumple el requisito de no superar el valor establecido?». A su juicio hubiera sido más práctico establecer la exención de responsabilidad de la vivienda habitual por deudas profesionales al margen del valor de la misma.

En cuanto al asiento a practicar aunque la ley habla de inscripción parece adecuado entender que se habla de inscribir en el sentido de registrar o publicar, por lo que el asiento concreto a practicar será la nota marginal sustantiva. Si no se optare por esa interpretación parece necesario poner una nota de oficina al margen de la inscripción de dominio de la vivienda, ya que según su art. 10.1, para su oponibilidad a terceros, la no sujeción de la vivienda habitual a las resultas del tráfico empresarial o profesional deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, en la hoja abierta al bien.

Otro problema es, supuesta la inmatriculación del emprendedor en el Registro Mercantil, el modo en que se debe hacer llegar telemáticamente la certificación del hecho de la inmatriculación del registrador mercantil al Registro de la Propiedad.

Como no existe un canal de comunicación telemático entre los registros para ese objeto ni se ha habilitado el nodo correspondiente en el Centro de Información y Red de Creación de Empresas (C.I.R.C.E.), se plantea si se puede admitir el envío por correo electrónico desde el Registro Mercantil al de la Propiedad<sup>2</sup>.

La respuesta es afirmativa, pero se considera que lo que habrá de remitirse debe ser una certificación electrónica del Registrador Mercantil correspondiente con firma electrónica reconocida y también se considera aconsejable que el correo electrónico de remisión y la comunicación de vuelta del Registro de la Propiedad al mercantil deban ir firmadas también con la firma electrónica por lo menos del Registro correspondiente.

El Registrador Mercantil deberá emitir su certificación electrónica dentro del mismo día hábil de la inmatriculación del emprendedor. Como para la práctica del asiento que proceda en el folio de la vivienda en el Registro de la Propiedad se establecen seis horas en el art. 14, pero como ese medio no está operativo, no resultaría aplicable ese plazo de seis horas, sin embargo, se estima que debe tratarse de cumplirse por el Registro de la Propiedad de destino, circunstancia ésta que justifica que se admita la remisión de la certificación del Registro Mercantil por correo electrónico a fin de practicar el asiento correspondiente en el Diario y la posterior nota o inscripción.

NOTA: Consultado el Colegio se indica que se está preparando por el S.S.I. un canal de comunicación de ida y vuelta a este efecto entre Registros de la propiedad y mercantiles, considerando que el plazo de las seis horas es sólo para C.I.R.C.E., rigiendo los plazos ordinarios para la remisión telemática común. Se añade que no parece que el precepto vaya a tener mucha aplicación, ya que hasta la fecha sólo se han computado 14 empresarios inscritos de esta clase en toda España desde que entró en vigor la ley.

<sup>2</sup> [https://gestionamadrid.org/siva\\_internet/html/web/blank.htm?ESTADO\\_MENU=1](https://gestionamadrid.org/siva_internet/html/web/blank.htm?ESTADO_MENU=1).

## 7. CONCURSO DE ACREEDORES. PUBLICIDAD DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN. ¿ES NECESARIO PARA PRACTICAR LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN QUE APORTEN EL REFERIDO PLAN DE LIQUIDACIÓN?

Se recibe certificación del Registro Mercantil junto con auto del Juzgado de lo Mercantil por el que se aprueba el plan de liquidación de una sociedad declarada en concurso. Ya consta anotada la apertura de la fase de liquidación. ¿Es necesario para practicar la correspondiente anotación que aporten el referido plan de liquidación, por analogía con la R.D.G.R.N. 13 de diciembre de 2013 de la que resulta que *«siempre que proceda la inscripción de una sentencia aprobatoria del convenio, debería aportarse este para evitar que la publicidad registral sea incompleta, reflejando en su caso, es decir, en el caso de que existiesen, las medidas prohibitivas o limitativas a que hace referencia el art. 137.2 L. 22/2003, y no sólo la sentencia aprobatoria del convenio»*? ¿O se puede dar publicidad sin más de la aprobación del plan sin conocer su contenido y será en el momento de realizar un acto dispositivo cuando habrá que comprobar que se ajusta al mismo?

Parece que la nueva anotación, sin incluir el plan, no aporta gran cosa, pues la mera aprobación del plan, sin conocer su contenido, no añade efectos distintos de la apertura de la fase de liquidación. Pero, por otro lado, se advierte de que en muchos casos, el contenido del plan es muy extenso y de gran complejidad.

Ante ello, alguna postura defiende no practicar anotación en tanto no hacemos constar su contenido, porque carece de trascendencia registral. Sin embargo, la postura mayoritaria sostiene practicar anotación, con lo que queda constancia de que existe un plan. Si posteriormente se presenta algún acto dispositivo, se pediría su aportación.



### **III. ÍNDICE ACUMULADO DE RESOLUCIONES DE LA D.G.R.N. Y DE LA D.G. DE DERECHO Y DE ENTIDADES JURÍDICAS DE CATALUÑA PUBLICADAS EN EL B.C.R.E. Nº 8 (3.ª ÉPOCA). AGOSTO 2014.**

**A. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** *Por Basilio Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad.*

#### **ACTA NOTARIAL.**

– REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS. Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas a los procedimientos de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que solo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio ni de acta notarial de notoriedad cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición. No existe en sede de acta notarial un precepto similar al que en sede judicial prevé el art. 285 del R.H., referido al expediente de dominio para reanudar el tracto, que dispone: «...sin que se pueda exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho». Eso solo es aplicable a los procedimientos judiciales y además están circunscritos a supuestos excepcionales en los que no sea posible –y así se exprese en el mandamiento– identificar la cadena de títulos intermedios. Por otra parte, alega la Registradora que no consta que el titular registral o sus causahabientes hayan sido notificados personalmente, como exigen los arts. 204 de la L.H. y 295 de su Reglamento. Este artículo dispone que las actas de notoriedad tramitadas para fines de reanudación del tracto sucesivo serán inscribibles cuando los asientos contradictorios sean de más de treinta años de antigüedad y el titular de los mismos o sus causahabientes hubieren sido notificados personalmente. Si dichos asientos contradictorios son de menos de treinta años de antigüedad no serán inscribibles las actas, a menos que el titular de aquellas o sus causahabientes lo consientan ante el Notario expresa o tácitamente. Finalmente, en cuanto al último defecto, cual es que de la documentación aportada no resulta la proporción en la que adquieren la finca, debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo, que reiteradamente ha señalado la necesidad, exigida con carácter general por el art. 54 del R.H., de hacer constar la cuota de participación de cada uno de los promotores del expediente (así, referida al expediente de dominio, la R. 3-2-2004). Y lo cierto es que en el acta tramitada no consta dicha proporción.- R. 25-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8102.pdf>

**ACREDITACIÓN.**

- ESTADO CIVIL. Al contrario de lo que señala la nota de la Registradora, que se solemniza ahora una transmisión onerosa producida con anterioridad, de las cláusulas transcritas resulta precisamente que la transmisión del dominio de la finca por título de compraventa que se realizó en el acto de adjudicación tras la subasta, en el año 1979, se materializó anteriormente en virtud de su expediente administrativo cuyos parámetros de adquisición está totalmente acreditados y del que, por otra parte, y a la vista de los documentos presentados, no puede deducirse el estado civil del adquirente al tiempo de la transmisión de la propiedad. En consecuencia, constando el estado civil del comprador en el momento del otorgamiento calificado aunque referido al del momento anterior de la adquisición, debe considerarse éste como cierto.- R. 10-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1243.pdf>

**ADJUDICACIÓN.**

- HIPOTECA: PRECIO DE ADJUDICACIÓN EN LA SUBASTA. De acuerdo con lo previsto en el art. 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye –junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones– uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca para que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en los arts. 681 y siguientes de la Ley Procesal. Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. art. 130 de la L.H.), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los arts. 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos estos expresamente calificables por el Registrador al amparo de lo dispuesto en el art. 132.4 de la L.H. En los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y ejecutadas conforme a la legislación anterior, toda vez que no necesariamente contenían aquellas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el secretario judicial que resuelve el procedimiento de ejecución directa como presupuesto básico en orden a fijar el valor de adjudicación salvo que surja un obstáculo del Registro, esto es, que del propio Registro resulte que la finca tiene carácter de vivienda habitual del deudor. El criterio de que el domicilio señalado para notificaciones coincida con el de la vivienda habitual no puede ser mantenido ya que, como ya señaló esta Dirección General en R. 26-1-2004, la fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones en la escritura de constitución de hipoteca tiene únicamente por objeto la aplicación de las particularidades procesales previstas en los arts. 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas a la ejecución directa sobre los bienes hipotecados. Tampoco es suficiente para entender atribuida a una vivienda la condición de habitual el hecho de que en un embargo anotado se haya señalado como domicilio de uno de los embargados la finca objeto de anotación, pues no es dicha reseña una declaración específica realizada al efecto por el titular registral afecto por la traba realizada con el propósito de dejar constancia en el Registro de la situación de vivienda habitual, sino tan solo una circunstancia más –contingente y variable– relativa al domicilio, reflejada dentro de una determinada medida cautelar. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 18 de la L.H. el Registrador debe calificar por lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro y, si bien es cierto (cfr. R. 16-2-2012) que el Registrador puede –en su función calificadora– consultar los Registros públicos de carácter jurídico, como es el Registro Mercantil, no puede equipararse a este Registro el Padrón Municipal, pues ni existe un medio oficialmente establecido para coordinar el Registro de la Propiedad y el Padrón para lograr una calificación más acorde con el principio de legalidad, ni son los asientos del Padrón asientos de Registro cuya titularidad compete al cuerpo de Registradores ni, en fin, los asientos del Padrón tienen la eficacia propia de los asientos de los Registros jurídicos pues, según señala el art. 16 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, tiene el Padrón condición expresa de Registro administrativo. Y si bien es cierto que según el propio art. 16 los datos del Padrón



constituyen prueba del domicilio habitual del empadronado, no lo es menos que dicha prueba, por la propia naturaleza administrativa del Registro del que emana, no puede ser considerada plena sino mera presunción que puede ser destruida por otros medios, entre los cuales no hay duda de que se incluye la manifestación en contra realizada tras la correspondiente investigación por el secretario judicial encargado de la tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria.- R. 13-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3019.pdf>

#### **AFECCIONES URBANÍSTICAS.**

– REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: CADUCIDAD DE LA AFECCIÓN PREVISTA EN LOS ARTÍCULOS 19 Y 20 DEL R.D. 1.093/1997, DE 4 DE JULIO. Es objeto de debate en este recurso si es posible prorrogar a solicitud del agente urbanizador la nota marginal de afección a las cargas urbanísticas y al pago de la cuenta de liquidación extendida al margen de determinadas fincas con fecha 6 de noviembre de 2006, habida cuenta de la imposibilidad de elaborar la cuenta definitiva de liquidación, en tanto no se proceda a la inscripción del modificado del Proyecto de Reparcelación, ya aprobado por el Ayuntamiento pero aún no documentado ni presentado a inscripción. Por su parte el artículo 20 del Real Decreto 1.093/1997 en su apartado primero establece: «La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección». En cuanto al caso específico planteado, el recurso no puede prosperar puesto que no existe previsión legal de prórroga de la nota marginal practicada, por lo que esta caducará transcurrido su plazo. Tampoco se anotaron las sentencias recaídas en los procedimientos reseñados y que habrían tenido sus propios plazos de vigencia por lo que los titulares que no hayan intervenido en el expediente no resultarán obligados al pago de las cuotas urbanísticas por haber caducado el plazo legal de la afección. No obstante, y puesto que en cumplimiento de las sentencias relacionadas se ha producido una sustancial modificación del proyecto de reparcelación, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, ya que necesariamente en cumplimiento de la sentencia debe rehacerse la reparcelación excluyendo las fincas que en ella se reseñan, reiniciándose el expediente, con notificación a los afectados, que serán todos aquellos que consten inscritos en ese momento, y recalculándose las cuotas de afección, si bien para ello será necesario que se inscriba, una vez documentado, el modificado aprobado.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1815.pdf>

#### **AGRUPACIÓN.**

– FINCA RESULTANTE DE AGRUPACIÓN. INMATRICULACIÓN. Una interpretación teleológica del artículo 53.7 de la Ley 13/1996, que exige en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular lleva a la conclusión de que, si coincide, en el presente supuesto, la certificación catastral, con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues entender lo contrario significaría, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación. Otra cosa sería que la certificación, tal y como se aporta, no permitiera la identificación de la finca originaria, pero tal alegación no resulta de la nota de calificación. Lo que sí resulta necesario es que la finca aparezca catastralmente a nombre del adquirente o el transmitente.- R. 17-12-2013.- B.O.E. 3-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/03/pdfs/BOE-A-2014-1113.pdf>

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA.**

– CADUCIDAD. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Es pues la

fecha en la que se consta en el Registro extendida la anotación y no otra, la que sirve de inicio al cómputo del plazo de caducidad, y es del asiento de anotación, no de la nota de despacho, del que se presume su exactitud y está bajo la salvaguarda de los tribunales, como resulta de la literalidad del artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria cuando hace referencia a «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes...».- R. 20-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3342.pdf>

– CADUCIDAD. El tenor del art. 86 de la L.H. es claro al prever que a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en orden a considerar que actúa la caducidad con automatismo, siendo por tanto innecesaria su cancelación en cuanto exteriorización de un hecho ya producido.- R. 3-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3606.pdf>

– PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO: COMPETENCIA. A la vista de la jurisprudencia invocada, ya de por sí suficientemente contundente en su conclusión, unido al hecho de que no consta en el presente expediente que hubiera motivos subjetivos que se incorporaran al contrato en el momento de su perfección como causa de los mismos para ambas partes, esto es, como determinantes de la declaración de voluntad y el consentimiento de las dos partes contratantes, que es lo que exige el T.S. para atribuirles relevancia jurídica, y que en todo caso la finalidad de la construcción de las viviendas no se incorporó al contrato como elemento condicionante de la eficacia del negocio jurídico según resulta de su falta de reflejo en el Registro, hemos de concluir en la desestimación de este primer motivo de impugnación de la nota de calificación, pues de lo dicho y argumentado resulta con claridad que el contrato que se pretende resolver unilateralmente en base a la potestad exorbitante que la Administración ostenta para ello en relación a los contratos administrativos, en este caso no se puede ejercitar por tratarse de un contrato de naturaleza privada, sujeta al Derecho privado que no admite dicha facultad de resolución unilateral (vid. art. 1.256 del Código Civil). Respecto a la solicitud de que se practique una anotación preventiva que publique la existencia de un procedimiento contencioso administrativo, no resulta procedente ni aunque la hubiera decretado el propio Tribunal, en tanto como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. RR. 27-10-2008, 29-1-2009 y 12-2-2014), a los efectos de atribuir la competencia a la jurisdicción civil o a la jurisdicción contencioso-administrativa, debe seguirse la doctrina del T.S. en su S. 10-6-1988, y distinguir los llamados «actos de la administración» de los «actos administrativos», pues, sentado que solo estos últimos son susceptibles de la vía administrativa, dicha calificación la merecen solamente aquellos actos que, junto al requisito de emanar de la Administración Pública, la misma los realiza como consecuencia de una actuación con facultad de imperium o en ejercicio de una potestad que solo ostentaría como persona jurídica pública, y no como persona jurídica privada. En coherencia con esta doctrina, el art. 21.1 del vigente T.R. de la Ley de Contratos del Sector Público atribuye al orden jurisdiccional contencioso-administrativo la competencia para resolver las cuestiones litigiosas relativas a «la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de los contratos administrativos», así como «el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de los contratos privados de las Administraciones Públicas», en tanto que el mismo artículo en su apdo. 2 reserva al orden jurisdiccional civil la competencia «para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos privados». Y por supuesto, la presentación de un escrito de solicitud formulado por el propio Ayuntamiento ante el Registro no es suficiente, pues, tal como se ha indicado, sería necesario que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decree en su caso, la correspondiente anotación preventiva, lo que no se ha acreditado en el presente caso (rectius se ha acreditado su denegación).- R. 11-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8213.pdf>

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA.**

– CONCURSO DE ACREEDORES. En el caso concreto de este expediente, como consecuencia de la situación concursal, en materia de competencia judicial procede la aplicación de la regla especial recogida

en el art. 8 de la Ley Concursal, que viene a establecer en su apartado cuarto, en materia de medidas cautelares –como es una anotación preventiva de demanda, conforme a lo dispuesto en el art. 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, que «la jurisdicción del Juez del concurso es exclusiva y excluyente en las siguientes materias... (4.º) Toda medida cautelar que afecte al patrimonio del concursado excepto las que se adopten en los procesos civiles que quedan excluidos de su jurisdicción en el párrafo 1.º». No estando en uno de esos supuestos excepcionales del párrafo 1.º, es competencia exclusiva y excluyente del Juez del concurso su adopción. En consecuencia, corresponde al Juez del concurso la competencia para ordenar que se practique una anotación preventiva de demanda, anotación que, evidentemente, afecta al patrimonio del titular registral concursado y debe adoptarse por el órgano judicial competente. No puede sostenerse el argumento referido a que deben atenderse las medidas cautelares dictadas por los jueces ordinarios en procesos declarativos seguidos contra sociedades en concurso por el hecho de que la Ley Concursal permita la adopción de medidas cautelares por los árbitros en las actuaciones arbitrales, puesto que este último tipo de medidas cautelares constituyen, precisamente, la excepción y no la regla general contenida en el art. 8.4 de la Ley Concursal, excepción que conforme a lo dispuesto en el art. 4.2 del Código Civil no puede aplicarse a supuestos distintos a los comprendidos expresamente en ellas.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8302.pdf>

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DERECHO HEREDITARIO.**

– REQUISITOS. En el presente recurso se plantea la cuestión de si es inscribible o no una escritura de constitución de hipoteca de una finca sita en Cataluña, constituida por el comprador de la misma, de nacionalidad rusa, casado «en régimen legal ruso de comunidad de bienes», sin que intervenga en la escritura su cónyuge ni resulte acreditado el Derecho extranjero aplicable para realizar actos dispositivos conforme a su régimen económico matrimonial. La escritura de constitución de hipoteca se otorga en la misma fecha, y con número siguiente de protocolo, que la previa de compraventa de la misma finca hipotecada, compra que se realizó «como bien común de su sociedad conyugal», y que fue inscrita a favor del comprador con sujeción a su régimen económico matrimonial. En el momento en que el bien adquirido con sujeción a un régimen económico matrimonial extranjero sea objeto de un acto de disposición no es posible mantener la indeterminación y en consecuencia debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso. Como ya ha indicado este Centro Directivo en diversas Resoluciones (cfr. RR. 3-1-2003, 26-2-2008 y 15-7-2011) el singular régimen de constancia del régimen económico-matrimonial de los cónyuges extranjeros en la inscripción de los bienes y derechos que adquieren, previsto en el art. 92 del R.H. difiere el problema para el momento de la enajenación posterior, pues en tal momento es preciso el conocimiento del Derecho aplicable al caso concreto, en cuanto a las reglas que disciplinan el régimen de disposición del bien y requisitos que el mismo impone. Dicho régimen no se aplicará, según el criterio sentado en las citadas Resoluciones, si la enajenación o el gravamen se realiza contando con el consentimiento de ambos cónyuges (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el art. 36 del R.H., norma que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la Resolución de esta Dirección General de 1-3-2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Según este precepto los medios de prueba del Derecho extranjero son «la aseveración o informe de un Notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable». El precepto señala además que «Por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles». La enumeración expuesta no contiene un «numerus clausus» de medios de prueba ya que el precepto permite que la acreditación del ordenamiento extranjero podrá hacerse «entre otros medios», por los enumerados.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2123.pdf>

– REQUISITOS. Limitada la presente Resolución al contenido de la nota de calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), debe confirmarse la nota de calificación pues para solicitar la anotación preventiva de derecho hereditario hay que justificar, como requisito básico, ser heredero del titular registral y la por-

ción hereditaria que le corresponde. No puede pretenderse la práctica de la anotación preventiva del derecho hereditario sobre bienes inscritos a favor de terceras personas, si no se acredita ser causahabiente del titular registral y la porción hereditaria que corresponde al deudor. Si para la práctica de la anotación preventiva de derecho hereditario es necesario acreditar no solo el fallecimiento del titular registral, sino también la condición de heredero –cuando quien solicita la anotación preventiva del derecho hereditario es el heredero del titular registral–, con mayor razón será exigible cuando quien solicita la práctica de dicha anotación es un acreedor del heredero. En este caso es requisito necesario, pero no suficiente, acreditar que el deudor es heredero del titular registral así como la porción hereditaria que le corresponde; además será preciso acreditar que es un acreedor con derecho a instarla, bien por solicitud, si se trata de un acreedor de los previstos en el artículo 146.4 del Reglamento Hipotecario, o bien acudiendo los demás acreedores al procedimiento especial regulado en el art. 57 de la L.H.- R. 1-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2122.pdf>

#### **ARRENDAMIENTO FINANCIERO (También LEASING).**

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. Se trata de dilucidar en este recurso si inscrito un contrato de arrendamiento financiero –leasing– a favor de determinada sociedad, puede practicarse una anotación preventiva de embargo recayente únicamente sobre el derecho de opción de compra que lleva aparejado dicho contrato. En la actualidad la posición jurisprudencial y doctrinal mayoritaria, define el contrato de arrendamiento financiero como un contrato complejo y atípico, con causa unitaria, que exige la inclusión necesaria de la opción de compra residual como elemento esencial de la sinalagmática contractual, en el que el arrendador financiero es propietario de los bienes cedidos, mientras que el arrendatario financiero es titular de un derecho real de uso con opción de compra. No solo se trata de una cesión de uso de los bienes a cambio de una contraprestación de cuotas, añadiéndose la opción de compra por el valor residual, sino que su finalidad práctica es la de producir una transmisión gradual y fraccionada de las facultades y obligaciones inherentes al dominio, transmisión que no se consumará hasta la completa realización por el arrendatario financiero de la contraprestación asumida, que incluye el ejercicio de la opción y el pago de su valor residual. Lo embargable es el derecho del que es titular el arrendatario financiero que, como se ha expuesto, es complejo y unitario, comprendiendo tanto el uso del bien derivado del arrendamiento como el derecho de opción de compra. No puede pretenderse el embargo aislado de una de las relaciones jurídicas que comprende el contrato, porque ambas van indisolublemente unidas, de forma que si se ejecutase el embargo de solo la opción se desconfiguraría el arrendamiento financiero, dando cabida a un tercero que ostentaría un derecho independiente del cumplimiento de las obligaciones, las del arrendamiento, que lo justifican y permiten su ejecución, aparte de que pudiendo ser el valor residual ínfimo, tal y como se ha dicho, se produciría un más que probable enriquecimiento injusto del adjudicatario, ya que el importe de las cuotas constituye parte del valor final del bien que se amortiza conforme se van satisfaciendo.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4440.pdf>

#### **ASIENTO DE PRESENTACIÓN (También PRESENTACIÓN y PRINCIPIO DE PRIORIDAD).**

– COPIAS ELECTRÓNICAS DE ESCRITURAS PÚBLICAS. A la luz de la regulación trascrita resulta con claridad que el acuerdo del Registrador no puede mantenerse pues siendo indubitado que el documento presentado mediante la plataforma notarial y dirigido mediante la plataforma registral al Registro de la Propiedad ha sido autorizado por Notario (vid. arts. 107 y 112 de la L. 24/2001, de 27-12-2001), no puede discutirse su carácter de documento público (art. 1.216 del Código Civil en relación al art. 109.1.c de la L. 24/2001 y el art. 17 bis.3 de la Ley del Notariado), y por tanto su idoneidad para ser presentado en el Libro Diario (art. 3 de la L.H.). La discrepancia de la fecha de emisión entre la diligencia y la derivada de la validación de la firma electrónica no puede tener el alcance que resulta de la nota de defectos pues en ningún caso cabe afirmar que pueda ponerse en cuestión el carácter público del documento presentado a Diario.- R. 23-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8097.pdf>

– DOCUMENTOS PRIVADOS. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. Aunque la cuestión no está prevista expresamente en nuestra legislación hipotecaria, frente a la decisión del Registrador de no extender

un asiento de presentación cabe interponer los mismos recursos que frente a cualquier otra calificación, sin que resulte aplicable el régimen establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo. Entrando ya en las cuestiones de fondo suscitadas en el presente expediente, y en relación al primero de los defectos observados por el registrador, el mismo debe ser confirmado. En efecto, el art. 420.1 del R.H., en relación con el art. 3 de la L.H., ordena a los Registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Dado que no concurre esta excepción en el presente supuesto en que se pretende que se proceda a la rectificación o anulación de diversas inscripciones ya practicadas, que se afirman extendidas erróneamente, sin aportar la documentación pública que las causó, sino una simple instancia privada soporte de dicha solicitud, debe aplicarse la regla general que proscribiera el acceso de los documentos privados incluso al Libro Diario del Registro. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 324 de la L.H. y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, S. 22-5-2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la L.H.).- R. 17-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3022.pdf>

– PRESENTACIONES SUCESIVAS DEL MISMO DOCUMENTO: CALIFICACIÓN INDEPENDIENTE. Podemos concluir que el recurso de queja que asiste a todo interesado que considera que la actuación del Registrador no se ha ajustado a las obligaciones que le impone la ley en el desarrollo de su función, debe tramitarse conforme a las normas establecidas para el recurso contra la calificación en lo que le sea de aplicación y sin perjuicio de la aplicación en su caso del régimen disciplinario previsto en los arts. 313 y siguientes de la L.H. Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el art. 108 del R.H. permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el Registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.- R. 5-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3611.pdf>

– PRÓRROGA. El art. 420.1 del R.H., en consonancia con el art. 3 de la L.H., ordena a los Registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. La prórroga del asiento de presentación ahora solicitada es improcedente puesto que no se basa en ninguno de los supuestos contemplados en la legislación hipotecaria, ni el recurrente tiene la condición de presentante, ni la consideración de interesado en el título que provoca el repetido asiento de presentación, ya que ni es titular registral de derecho alguno sobre la finca, ni es transmitente o adquirente en el título de donación.- R. 8-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5063.pdf>

– PRÓRROGA PREVISTA EN EL ART. 432.1 DEL R.H. El carácter específico del art. 432.1.d del R.H. obliga al Registrador a suspender la inscripción aunque el título cuya inscripción se pretende esté presentado con anterioridad. Es la finalidad propia de este precepto y de esta medida cautelar en cierta medida excepcional. Es cierto que el título cuya inscripción se suspende judicialmente puede haber sido otorgado en favor de un adquirente de buena fe y que de no haberse presentado la medida cautelar, una vez calificado dicho título conforme a la situación registral existente al tiempo de su presentación en el Registro (cfr. arts. 17, 18 y 24 de la L.H.) habría sido inscrito, lo que podría convertir a su beneficiario en tercero protegido por el art. 34 de la L.H. Pero el Registrador, dentro de los márgenes de la calificación registral de

documentos judiciales (cfr. arts. 18 de la L.H. y 100 de su Reglamento), no puede calificar si la propia transmisión presentada constituye un acto delictivo cometido por todos los otorgantes, o si se trata de procedimiento en que se enjuicia la falsedad del documento presentado, como ha quedado expuesto en el Fundamento de Derecho segundo, o si por si haber sido otorgado con anterioridad es procedente o no el levantamiento de la medida cautelar por tratarse de un tercero de buena fe. Esto lo tiene que decidir el Juez que instruye las diligencias previas, en virtud de los recursos procedentes, en el ámbito del mismo procedimiento en el que la medida cautelar ha sido adoptada.- R. 27-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8109.pdf>

#### **AUTOCONTRATACIÓN (También CONFLICTO DE INTERESES).**

– DELIMITACIÓN DEL CONFLICTO DE INTERESES. La única cuestión objeto de este expediente consiste en determinar si se encuentra en situación de conflicto de intereses un apoderado de una entidad de crédito, en concreto una cooperativa de crédito, que comparece junto con su esposa deudora hipotecaria de la entidad, con quien se encuentra casado en régimen de separación de bienes, al efecto de novar el contrato de préstamo garantizado con hipoteca. Comparece tanto como representante de la entidad como en su propio nombre al efecto de prestar el consentimiento previsto en el art. 1.320 del Código Civil. La proscripción de actuación en situación de conflicto se predica no solo de aquellas situaciones en que el conflicto es directo entre los intereses del principal y de quien los gestiona. Se ha entendido que el deber general de lealtad que incumbe a todo gestor de intereses ajenos impone su abstención en aquellos supuestos en que el conflicto se produce entre los intereses del principal y los intereses de aquellas personas vinculadas al gestor. Este conflicto indirecto pone de relieve hasta qué punto estamos ante una cuestión material: La defensa de la posición jurídica del principal en todos aquellos supuestos en los que la actuación del gestor de sus intereses pueda entrar en conflicto con sus propios intereses o aquellos de las personas con las que se encuentra especialmente vinculado.- R. 30-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8112.pdf>

#### **BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES.**

– ADQUISICIÓN. REPRESENTACIÓN: JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL. Hay que recordar la doctrina, en la actualidad plenamente consolidada en materia de contratos de los entes públicos, de los llamados actos separables, inicialmente propugnada en sede doctrinal, acogida posteriormente por la jurisprudencia y consolidada hoy día a nivel normativo (vid. arts. 20 y 21 del R.D.Legislativo 3/2011, de 14-11-2011, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Contratos del Sector Público, o el art. 2.b) de la L. 29/1998, de 13-7-1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). Según esta doctrina en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar la jurisdicción contencioso-administrativa (vid. R. 27-3-1999). Trasladada esa distinción al ámbito de la función calificadora de los Registradores de la Propiedad puede sostenerse que el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del art. 18 de la L.H., sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el art. 99 del R.H. Habida cuenta de que el defecto ahora analizado hace referencia a la inadecuación del procedimiento de adjudicación del contrato seguido, o la falta de acreditación de sus presupuestos habilitantes, hemos de convenir que se trata de una materia sujeta al régimen de calificación fijado por el citado precepto del R.H. De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al Registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial (este trámite no ha de ser cualquiera, sino esencial) sea ostensible. A tal fin, la ostensibilidad requiere

que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y evidente sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Ciertamente las normas que regulan la adquisición de bienes inmuebles por parte de las Corporaciones locales no son las mismas que la relativas a su enajenación, pero sus principios rectores (publicidad y concurrencia) sí son comunes y coincidentes, imponiendo como regla general el concurso y habilitando una serie de excepciones tasadas que, de acuerdo con la jurisprudencia antes reseñada, han de ser objeto de una interpretación estricta, de donde se deriva la exigencia de su cumplida justificación. En consecuencia procede confirmar este extremo de la calificación recurrida, pues estando legalmente limitada la posibilidad de utilización del procedimiento negociado a supuestos estrictamente tasados, la aplicación de la doctrina de este Centro Directivo anteriormente reseñada sobre calificación de los documentos administrativos, y en particular en relación con el procedimiento seguido y sus trámites esenciales, lleva a desestimar el recurso a la vista de que de la documentación presentada para su calificación no resultaba acreditada la concurrencia de ninguno de los supuestos concretos en que, por excepción, nuestro ordenamiento jurídico admite la utilización del procedimiento negociado y sin concurrencia para la adquisición de bienes inmuebles por la Administración Pública, incluyendo los entes locales, ni el cumplimiento de los criterios sobre concurrencia que también en tales casos se imponen, sin perjuicio de sus particularidades, con carácter general. Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, RR. 22-10-2012 y 22-2-2014), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado art. 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 solo 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. De acuerdo 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. Igualmente el T.S. (Sala Primera de lo Civil), en S. 23-9-2011, declara que, según resulta del apdo. 2 del art. 98 de la L. 24/2001, la calificación del Registrador en esta materia se proyecta sobre «la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado», congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. R. 27-2-2012).- R. 9-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8208.pdf>

#### **CABIDA.**

– EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE UN EXCESO DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUMPIDO. REQUISITOS. No se admite la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición (en el caso de este expediente habrá que elevar a público el contrato de compraventa privada). Al adquirir los promotores del expediente por compraventa, en documento privado, de la titular registral, falta el presupuesto previo para esta clase de expedientes, esto es, la interrupción del tracto. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas, la R. 17-9-2009) que el auto judicial que ha de resolver el expediente debe cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento, entre los que se incluye el previsto en el art. 286 del R.H. en cuanto impone que estos autos dispongan la cancelación de las inscripciones contradictorias, normativa esta con eficacia para todos los expedientes de reanudación de tracto independientemente de la antigüedad de la inscripción contradictoria a cancelar, pues otra cosa no cabe deducir de su redacción y regulación sistemática. Ha de tenerse en cuenta que en la manifestación o mandato judicial de proceder a la cancelación de determinados

asientos Registrales, que implica una alteración de los asientos registrales, la necesidad de adecuación del auto judicial a la normativa aplicable al procedimiento se hace, si cabe, más indispensable, pues en otro caso la salvaguardia judicial de los asientos registrales que el mismo art. 1 de la L.H. consagra quedaría relativizada, en merma de la seguridad jurídica. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del Registrador solo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. arts. 208, 300 y 306 del R.H.–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse RR. 10-5-2002, 10-9-2003, 28-4-2005, 7-7-2006, 11-12-2010 y 4-5-2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al Juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4707.pdf>

– RECTIFICACIÓN DE CABIDA: ELEMENTOS PRIVATIVOS DE EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL. La rectificación de cabida de un piso en propiedad horizontal se debe ajustar a las reglas generales previstas para la modificación de la cabida de una finca registral y, además, a las normas que regulan la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, cuando la rectificación incurra en una verdadera alteración de dicho título constitutivo. La finca objeto del expediente, procede de la agrupación de dos fincas registrales que eran elementos independientes de la división horizontal practicada sobre otra finca registral. Es decir, es parte integrante de una propiedad horizontal, por lo que la modificación de su extensión superficial debe observar las normas expuestas anteriormente.- R. 13-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1540.pdf>

– RECTIFICACIÓN. DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. No cabe denegar la inscripción de un exceso de cabida inferior al 5%, que además viene acreditado por medio de certificación catastral simplemente alegando que existen dudas sobre la identidad de la finca, sin otra justificación que el hecho de que la finca se formó por segregación.- R. 3-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3605.pdf>

– RECTIFICACIÓN. REQUISITOS. Si bien es cierto que la legislación hipotecaria se preocupa solo de los excesos de cabida, también lo es que la legislación más moderna, como la Ley 13/1996, se refiere a la rectificación de cabida y no solo al exceso. Y ello es así pues, como ha dicho la doctrina más autorizada, la disminución de la cabida debe también ser justificada por procedimientos análogos al exceso, ya que, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, pudiendo ser también la disminución medio para eludir las formas –y sus garantías–, en la transmisión de porciones a los colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal. Ahora bien, teniendo en cuenta que todas y cada una de las fincas agrupadas han sido objeto de nueva medición justificada por la doble vía técnica y municipal, que todas presentan una pequeña reducción de cabida en relación con la superficie que consta en el Registro, y, básicamente, que la finca agrupada en su conjunto ofrece en cuanto a su superficie real –siete mil veintisiete metros y cincuenta decímetros cuadrados– una reducción de cabida respecto a la registral –siete mil cuatrocientos cincuenta y dos metros cuadrados– inferior al diez por ciento de la cabida inscrita –de hecho no llega al seis por ciento de reducción respecto de la superficie global inscrita–, y dado que se justifica el destino de la reducción de la cabida, debe concluirse en la estimación del recurso, sin que sea necesario aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica referida a solo una de las fincas agrupadas y que actualmente, tras la segregaciones efectuadas, ninguna correspondencia ofrecería con los terrenos resultantes.- R. 20-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1005.pdf>

#### **CADUCIDAD.**

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. El artículo 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas el embargo preventivo de bienes y derechos–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo, que es la medida cautelar, no a la anotación preventiva de dicho embargo, cuya eficacia es tan solo la de la hacer efectivo erga omnes el embargo trabado. Dicho



precepto no dicta ninguna norma dirigida al Registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.- R. 21-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. n° 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3343.pdf>

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la R. 3-12-2013) que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento. En el presente expediente, existía vigente en el Libro Diario al tiempo de producirse la caducidad de la anotación preventiva de embargo cuya prórroga se pretende un asiento de presentación de mandamiento de prórroga procedente del Juzgado que ordenó el asiento de anotación originario. Como tesis de principio, de haber superado la calificación positiva, la prórroga de la anotación preventiva retrotraería sus efectos, por imperativo de los artículos 24 y 72 de la Ley Hipotecaria, a la fecha en que se causó el referido asiento de presentación. Sin embargo, el asiento de presentación referido tenía por objeto una finca distinta de la que constaba embargada en el Registro, y el mandamiento subsanatorio por el que se rectificó la finca a embargar se dictó con posterioridad a la fecha de caducidad, por lo que esta ya había desplegado sus efectos.- R. 23-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. n° 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1548.pdf>

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.º del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad.- R. 5-2-2014.- B.O.E. 28-2-2014.- (B.C.R.E. n° 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/28/pdfs/BOE-A-2014-2168.pdf>

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Habiéndose presentado –incluso expedido– el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de ésta. Esta caducidad opera de forma automática, «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.- R. 9-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. n° 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1197.pdf>

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. Sobradamente ha sido señalado por las Resoluciones citadas en «Vistos» y numerosas más, que los embargos anotados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, caducan por el transcurso del plazo de cuatro años, contado desde la anotación practicada. La caducidad, «ipso iuris», se produce por el transcurso fatal del término el cual vence el mismo día de la anotación, cuatro años después lo que supone el decaimiento del derecho pese a no ser el asiento formalmente cancelado. En el presente caso, la presentación del segundo mandamiento se produce cuando ya había transcurrido el plazo de cuatro años de la anotación anterior por lo que debe confirmarse el defecto, de naturaleza insubsanable, apreciado por el Registrador.- R. y Corr. Erro. R. 24-3-2014.- B.O.E. 29-4 y 30-5-2014.- (B.C.R.E. n° 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4549.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5692.pdf>

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO). El art. 86 de la L.H. determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Este Centro Directivo, en R. 9-1-2014, ha recogido la reiterada doctrina del mismo (en «Vistos») en virtud de la cual, habiéndose presentado –incluso expedido– el testimonio –referido a la correcta finca registral número 40.725– con la diligencia complementaria de la del mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma automática, ipso iure, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.- R. 31-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4712.pdf>

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. En el caso de que una anotación no prorrogada y modificada por otra u otras posteriores alcance su plazo de vigencia, caducará de conformidad con lo dispuesto en el art. 86 de la L.H. sin perjuicio de la subsistencia de las anotaciones posteriores y de los efectos que, en su caso, deban producir (RR. 3, 4, 5, 6, 8 y 9-9-2003 y 27 y 29-6-2013). Si durante la vigencia de la anotación de embargo a la que modificaba, la anotación posterior de modificación disfrutaba del rango que aquella ostentaba por razón de su fecha (R. 14-7-2011 por todas), producida la caducidad de la anotación modificada es obvio que la de modificación queda sujeta a su propio rango por razón de su propia fecha.- R. 29-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6585.pdf>

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. El art. 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas el embargo preventivo de bienes y derechos–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo, que es la medida cautelar, no a la anotación preventiva de dicho embargo, cuya eficacia es tan solo la de la hacer efectivo erga omnes el embargo trabado. Dicho precepto no dicta ninguna norma dirigida al Registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el art. 86 de la L.H.- R. 6-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6982.pdf>

– ANOTACIÓN PREVENTIVA. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Es pues la fecha en la que se consta en el Registro extendida la anotación y no otra, la que sirve de inicio al cómputo del plazo de caducidad, y es del asiento de anotación, no de la nota de despacho, del que se presume su exactitud y está bajo la salvaguarda de los tribunales, como resulta de la literalidad del artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria cuando hace referencia a «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes...».- R. 20-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3342.pdf>

– ANOTACIÓN PREVENTIVA. El tenor del art. 86 de la L.H. es claro al prever que a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en orden a considerar que actúa la caducidad con automatismo, siendo por tanto innecesaria su cancelación en cuanto exteriorización de un hecho ya producido.- R. 3-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3606.pdf>

– EMBARGO. En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad y la cancelación de la anotación del

embargo de los que dimanaban ya se habían producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas o, al menos, el testimonio del auto de adjudicación para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. Pero el hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas que prevé el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no produce el efecto de prorrogar la vigencia de las anotaciones preventivas, sino que estas se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.- R. 10-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2339.pdf>

– HIPOTECA. La cancelación convencional automática solo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca.

Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (cfr. Resolución 29 de septiembre de 2009).- R. 10-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1244.pdf>

– REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: CADUCIDAD DE LA AFECCIÓN PREVISTA EN LOS ARTÍCULOS 19 Y 20 DEL R.D. 1.093/1997, DE 4 DE JULIO. Es objeto de debate en este recurso si es posible prorrogar a solicitud del agente urbanizador la nota marginal de afección a las cargas urbanísticas y al pago de la cuenta de liquidación extendida al margen de determinadas fincas con fecha 6 de noviembre de 2006, habida cuenta de la imposibilidad de elaborar la cuenta definitiva de liquidación, en tanto no se proceda a la inscripción del modificado del Proyecto de Reparcelación, ya aprobado por el Ayuntamiento pero aún no documentado ni presentado a inscripción. Por su parte el artículo 20 del Real Decreto 1.093/1997 en su apartado primero establece: «La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección». En cuanto al caso específico planteado, el recurso no puede prosperar puesto que no existe previsión legal de prórroga de la nota marginal practicada, por lo que esta caducará transcurrido su plazo. Tampoco se anotaron las sentencias recaídas en los procedimientos reseñados y que habrían tenido sus propios plazos de vigencia por lo que los titulares que no hayan intervenido en el expediente no resultarán obligados al pago de las cuotas urbanísticas por haber caducado el plazo legal de la afección. No obstante, y puesto que en cumplimiento de las sentencias relacionadas se ha producido una sustancial modificación del proyecto de reparcelación, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, ya que necesariamente en cumplimiento de la sentencia debe rehacerse la reparcelación excluyendo las fincas que en ella se reseñan, reiniciándose el expediente, con notificación a los afectados, que serán todos aquellos que consten inscritos en ese momento, y recalculándose las cuotas de afección, si bien para ello será necesario que se inscriba, una vez documentado, el modificado aprobado.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1815.pdf>

## **CALIFICACIÓN DE CUESTIONES FISCALES.**

– CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. Se excluye el acceso al Registro de la Propiedad y se impone al Registrador el deber de comprobar,

para la admisión del documento, el previo cumplimiento de las obligaciones tributarias a que pudiera estar sometido el acto o contrato que pretenda acceder al Registro, permitiéndose únicamente antes de que se verifique la presentación en la oficina fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, la práctica del asiento de presentación, suspendiendo en tal caso la calificación y la inscripción, con devolución del título presentado, a fin de satisfacer el impuesto correspondiente o, en su caso, alegar ante la autoridad fiscal la no sujeción o exención del impuesto de los actos contenidos en el documento presentado. La decisión del Registrador debe ser confirmada. El requisito de la presentación únicamente podrá tenerse por realizado, tal como se deduce del propio tenor del artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuando la misma haya tenido lugar ante la Administración Tributaria competente para exigirlo. Lo mismo cabe decir respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.- R. 30-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1812.pdf>

– PLUSVALÍA: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES. El acuerdo suscrito entre el Consejo General del Notariado y la F.E.M.P. puede ser un vehículo válido y útil para que los notarios, previo requerimiento por parte del transmitente, a través de los servicios y conexiones de que disponga la F.E.M.P. con sus asociados –que recordemos no tienen por qué ser todos los ayuntamientos– puedan comunicar el otorgamiento de las escrituras en los casos en que así procediera, pero en ningún caso el justificante puede ser emitido exclusivamente por la F.E.M.P. como asociación, ya que no es administración tributaria competente, salvo que viniera acompañado o complementado con el justificante de recepción emitido efectivamente por el ayuntamiento correspondiente. Este justificante –emitido por el ayuntamiento– puede ser un acuse de recibo electrónico, acuse técnico, justificante electrónico de registro u otro documento electrónico similar pero siempre y cuando permita averiguar su procedencia mediante comprobación en línea, o pueda el Notario dar fe de la misma.- R. 7-12-2013.- B.O.E. 23-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/23/pdfs/BOE-A-2014-664.pdf>

– REQUISITOS FISCALES. ACREDITACIÓN. CONCURSO DE ACREEDORES: HIPOTECA CONSTITUIDA POR UN TERCERO EN GARANTÍA DEL IMPAGO FINAL DE LOS CRÉDITOS. La Resolución de este Centro Directivo de 3 de marzo de 2012, al igual que otras posteriores, recuerda que la obligación que evita el cierre presupone la presentación tributaria en el lugar correspondiente, razón por la que, a falta de norma legal habilitante, afirmó el procedimiento telemático Notarial no podía suplir la presentación en la oficina liquidadora correspondiente. En la misma línea argumental, ha de aceptarse, en este caso, la negativa del Registrador a admitir un impreso de autoliquidación, acompañado de solicitud de aplazamiento, que consta presentado en una Comunidad Autónoma distinta del lugar en que se sitúa el inmueble y por ende procedente de una Administración Tributaria incompetente para recibir el pago. El artículo 33.2 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, establece claramente el punto de conexión aplicable, fijado en el territorio del Registro en que debe procederse a la inscripción como base para la imputación de los rendimientos derivados del gravamen. Si la masa activa fuere insuficiente para el pago de los créditos contra la masa, no cupieran otras acciones o no estuviere debidamente garantizado el remanente crediticio, la administración concursal deberá proceder a pagar los créditos contra la masa conforme a un orden prefijado legalmente y, en su caso, a prorrata dentro de cada número de los previstos en el artículo 176 bis 2.º de la Ley Concursal, descontados los gastos necesarios para la conversión en dinero de los bienes y derechos que eventualmente subsistan en la masa activa. Una eventual garantía sobre bienes no incluidos en la masa, de un tercero, no puede alterar las normas de liquidación si esta llegara a producirse, ni tampoco establecer excepciones respecto de la forma de satisfacción de los créditos en función de su carácter privilegiado u ordinario. El derecho real que, unilateralmente, propone el hipotecante no nace por tanto en garantía de supuestas obligaciones futuras. Supedita el desenvolvimiento de la garantía mediante ejecución –cuyos pormenores no son concretados– a la finalización del concurso actual mediante convenio liquidatorio, hecho futuro e incierto en el momento actual de la constitución de la garantía. También es condicionado el resultado, eventual, de un impago total o parcial de los créditos contra la masa activa concursal, sin que la razón alegada relativa a la confianza de terceros en el proceso concursal pueda considerarse suficiente por sí misma.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1544.pdf>

**CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

– **APLICACIÓN TEMPORAL DE LAS NORMAS.** Las reformas llevadas a cabo en la Ley de Propiedad Horizontal por la disposición final primera de la Ley 8/2013, no estaban vigentes el día 25 de junio de 2013, fecha de autorización de la escritura objeto de calificación. La disposición final vigésima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, dispuso que la misma entraría en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», circunstancia que se llevó a cabo el día 27 de junio de 2013; consecuentemente la entrada en vigor se produjo el día 28 de junio de 2013. En definitiva, al tiempo de la autorización de la escritura y de acuerdo a la norma vigente no había cuestión en relación a la cláusula debatida tal y como pacíficamente dan por sentado la Registradora y el recurrente en los escritos que forman parte de este expediente.- R. 15-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1542.pdf>

– **FORMA. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: JUSTIFICACIÓN DEL DOMINIO DEL PROMOTOR.** Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. No obstante, aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. De conformidad con el art. 285 del R.H., no puede exigirse a quien promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho, de modo que el auto por el que se ordena reanudar el tracto es, por sí solo, título hábil para practicar la inscripción en cuanto determina la titularidad dominical actual de la finca. Por lo que no puede exigirse al promotor del expediente de reanudación de tracto la acreditación de la cadena previa y sucesiva de transmisiones intermedias, ni los nombres de las personas que transmitieron las fincas al transmitente inmediato de las mismas. Teniendo en cuenta que la declaración judicial en el expediente es clara e indubitada, no cabe que la Registradora entre en las razones del Juez para formular su declaración debiendo atenerse al pronunciamiento judicial.- R. 19-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4444.pdf>

– **INDEPENDENCIA RESPECTO DE CALIFICACIONES ANTERIORES. APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES: CAUSA.** La independencia del Registrador en el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción y bajo su propia y exclusiva responsabilidad, hace que no esté vinculado, por aplicación de ese principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación, tanto respecto de calificaciones anteriores efectuadas por él mismo o, incluso, respecto del mismo documento por otro Registrador. Esto ha sido reiteradamente reconocido por este Centro Directivo (por todas, valgan las Resoluciones de 18 noviembre 1960; 5 de diciembre 1961; 20 octubre 1976, y 8 de mayo de 2012). Respecto a la manifestación hecha por los cónyuges en las escrituras reseñadas en los hechos, de que la finca resultante «les pertenece con carácter ganancial», esto no supone una atribución de tal condición a la finca agrupada. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que el acuerdo de los cónyuges solo será traslativo si en él hay donación o bien uno de los contratos que, seguidos de tradición, constituyen el título y modo de transmitir el dominio, conforme a lo dispuesto en el artículo 609 del Código Civil.- R. 20-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3341.pdf>

– **INDEPENDIENTE. PRESENTACIONES SUCESIVAS DEL MISMO DOCUMENTO.** Podemos concluir que el recurso de queja que asiste a todo interesado que considera que la actuación del Registrador no se ha ajustado a las obligaciones que le impone la ley en el desarrollo de su función, debe tramitarse conforme a las normas establecidas para el recurso contra la calificación en lo que le sea de aplicación y sin perjuicio de la aplicación en su caso del régimen disciplinario previsto en los arts. 313 y siguientes de la L.H. Caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el art. 108 del R.H. permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el Registrador –él

mismo, o quien le suceda en el cargo— puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.- R. 5-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3611.pdf>

– MOTIVACIÓN. REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL. En el presente expediente la calificación está insuficientemente motivada y no puede tenerse en cuenta el contenido calificadorio que, incorrectamente, se incluye en el informe (cfr., entre otras muchas, las RR. 17-9 y 15 y 19-10-2004, 20-4 y 23-5-2005, 20-1-2006, 31-1-2007, 11-2-2008, 13 y 14-10-2010, y 7-7 y 6-9-2011); solo así puede evitarse la indefensión del recurrente, pues no ha podido alegar cuanto le hubiera convenido respecto de todas las razones que, intempestivamente, alega el Registrador en su informe. No obstante, debe decidirse sobre la cuestión planteada en los términos expresados en la nota de calificación, pues no puede estimarse que se haya producido la indefensión del recurrente como lo demuestra el contenido de su escrito de interposición del recurso. Cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid. R. 12-4-1996, citada expresamente por la R. 12-4-2002). Extremos y requisitos estos que en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al Registrador Mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación dada la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales (cfr. arts. 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil). Como señala el Tribunal Supremo (cfr. S. 20-5-2008) dentro de la expresión, a que se refiere el art. 165 del Reglamento Notarial «datos del título del cual resulte la expresada representación», debe entenderse que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente». En otro caso, es decir cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquella y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los arts. 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil (vid. RR. 17-12-1997 y 3 y 23-2-2001).- R. 11-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3016.pdf>

– NEGATIVA: NECESIDAD DE MOTIVACIÓN. Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (por todas la Resolución de 18 de noviembre de 2013), cuando la calificación del Registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998; 22 de marzo de 2001; 14 de abril de 2010; 26 de enero de 2011, y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el Registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los Fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el Registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que solo de ese

modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.- R. 18-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3340.pdf>

– NOTIFICACIÓN POR FAX. PREFERENCIA CREDITICIA DEL ART. 9 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: NATURALEZA. Consta en el expediente que la Registradora notificó defectos por fax en fecha 11-3-2014, pero del escrito aportado solo resulta un número de teléfono y no un destinatario. Además y como ha señalado este Centro Directivo muy recientemente (RR. 8-3 y 2-10-2013), no constando en el presente expediente manifestación alguna realizada por el presentante admitiendo la notificación por fax al tiempo de la presentación del título por el presentante y no acreditándose otra forma de notificación válida antes de transcurrido el plazo legalmente previsto, el recurso no puede considerarse extemporáneo. Como ha señalado la doctrina de esta Dirección General, para que procediera la constancia en el asiento de anotación preventiva del carácter real de la preferencia, tendría que resultar o de una resolución judicial firme en que hubieran sido parte en el proceso como partes todos los interesados, o que de la nueva redacción del art. 9.1.e) de la Ley sobre Propiedad Horizontal en virtud de L. 8/1999, de 6-4-1999, resultara no solo el carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios por la anualidad en curso (en el momento de la demanda) y por los tres años naturales anteriores, sino además su carácter real y concretamente su efecto de modificación del rango respecto a una hipoteca inscrita con anterioridad, lo que a su vez determinaría la cancelación automática de dicha hipoteca con motivo de la ejecución del crédito de la comunidad de propietarios.- R. 23-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8099.pdf>

– PLAZO DE INTERPOSICIÓN CUANDO HAY VARIAS CALIFICACIONES SUCESIVAS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA QUIEN NO ES EL TITULAR REGISTRAL. Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. R. 30-10-2012), en un supuesto en que la Registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de este junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma. La cuestión que se debate en este recurso, por tanto, se centra en determinar si es inscribible una sentencia firme dictada en un procedimiento judicial ordinario seguido contra personas distintas de los titulares registrales por la que se declara el dominio de una participación indivisa de cuatro sextas partes de determinada finca a favor del actor en virtud de sendos contratos privados de compraventa. Este Centro Directivo ha reiterado en infinidad de ocasiones la intangibilidad de dichos principios y competencias, lo que no es obstáculo para mantener la doctrina expuesta más arriba consistente en que cuando surge un impedimento derivado del contenido de los libros del Registro como el que nos ocupa, la inscripción no es posible precisamente en aplicación de principios constitucionales como el de salvaguardia judicial de los derechos individuales. Así lo ha reconocido el propio Tribunal Supremo en diversas ocasiones. Recientemente, la Sentencia de la Sala Primera de fecha 21-10-2013, ante un supuesto en que se lleva a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular haya sido parte en el procedimiento lo afirma sin ambages al decir: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 L.E.C., a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».- R. 6-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3896.pdf>

– POR EL REGISTRADOR SUSTITUTO: COMPETENCIA EN CASO DE REVOCACIÓN PARCIAL DE LA CALIFICACIÓN DEL SUSTITUIDO. La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar quién es el Registrador competente para calificar y redactar el asiento, cuando habiéndose solicitado calificación sustitutoria el Registrador sustituto revoca uno de los defectos y mantiene los demás, presen-

tando el interesado, de acuerdo con esta calificación sustitutoria, documentación subsanatoria al Registrador sustituido. En los casos de que la calificación del título, revocada por el Registrador sustituto, afectara solo a determinadas cláusulas y el Registrador sustituido asumiera la inscripción parcial del título, igualmente se procederá de la forma prevista en la regla 3.ª del art. 19 bis siempre que conste el consentimiento del presentante o interesado (cfr. arts. 19 bis regla 4.ª de la L.H. y 434 del R.H.). En estos casos también el Registrador sustituto deberá aportar por tanto la minuta del asiento de inscripción del título, cuya inscripción parcial se va a practicar bajo su responsabilidad. Pero en los supuestos de confirmación de la nota de calificación que afecte solo a determinados defectos y no a todos (esto es de calificación sustitutoria que revoque solo en parte los defectos expresados en la nota), pero que se refieran al título en su totalidad, sin posibilidad de inscripción parcial del mismo –como es el caso del presente expediente–, el procedimiento debe seguirse ante el Registrador sustituido.- R. 28-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8110.pdf>

– PUBLICIDAD FORMAL. El Registrador ha de calificar, no solo 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 relativos a una misma finca o entidad. En el presente expediente consta que el recurrente tiene instado un procedimiento de ejecución de títulos judiciales dimanante de una cuenta de abogado que se sigue contra la herencia yacente de doña J.Z.S. en cuyo procedimiento se dictó mandamiento de anotación preventiva de embargo contra dicha herencia yacente, anotación que fue denegada por aparecer la finca «a nombre de tercero que no ha sido parte en el procedimiento» que motivó la inscripción cuarta de herencia, de la que se solicita la certificación literal. Queda, en consecuencia, acreditado un interés legítimo y patrimonial en la solicitud de la certificación literal, en los términos expuestos en los anteriores fundamentos de Derecho. Dicha certificación podrá hacerse plenamente extensiva, entre otros extremos a todo aquel contenido que sea necesario para que el recurrente pueda instar los correspondientes procedimientos judiciales, como son, sin ánimo exhaustivo, fecha de defunción y lugar de fallecimiento de la causante, nombre del Notario autorizante del testamento, fecha y número de protocolo, así como de todas aquellas estipulaciones que no sean estrictamente personales; nombre del Notario autorizante de la escritura de manifestación de herencia, fecha y número de protocolo, así como de aquellas estipulaciones que hagan referencia a la adquisición hereditaria, como puede ser la aceptación de la herencia pura y simple o a beneficio de inventario, nombre y apellidos del heredero.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2124.pdf>

– PUBLICIDAD FORMAL. Corresponde al Registrador la calificación del interés del solicitante la exhibición de todo del contenido de los libros registrales, teniendo que tratarse de un interés conocido, directo y legítimo. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. El Registrador ha de calificar, no solo 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 relativos a una misma finca o entidad. Las exigencias derivadas de la legislación de protección de datos implican la necesidad de identificar a la persona por cuya cuenta se solicita la publicidad formal del Registro. A la misma conclusión debe llegarse de una interpretación adecuada del art. 332 del R.H.- R. 28-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6584.pdf>

## CANCELACIÓN.

– CATALUÑA. HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN. Esta Resolución continúa la doctrina es concordante con la sentada por la Dirección General de los Registros, y la operatividad del art. 82.5 de la L.H. y con



la propia de la Dirección General de Derecho, en cuanto a la aplicación en Cataluña de los arts. 128 de la L.H. y 1.964 del Código Civil, así como la inoperancia del art. 121.8 del Libro I.

En relación a la primera cuestión, es preciso señalar que, según la doctrina emanada de reiterados pronunciamientos de la D.G.R.N. se extrae la conclusión de que la regla especial del párrafo quinto del art. 82 de la L.H., introducida mediante la D.A. 27.<sup>a</sup> de la L. 24/2001, de 27-12-2001, posibilita la cancelación de la hipoteca mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, lo que constituye un supuesto de caducidad o extinción legal del mencionado derecho real inscrito, pero para que opere esta cancelación, por caducidad o extinción legal del derecho, es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía, o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro. A este plazo en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

En cuanto a la segunda cuestión, la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña de 20-7-2009 -que considera también inaplicable el art. 121.8) afirma que a diferencia de lo que el legislador catalán ha hecho con otras pretensiones, acciones o poderes de configuración jurídica, fijando concretos plazos de prescripción o de caducidad o fijando su imprescriptibilidad, ha optado, de momento, por no introducir un plazo propio de duración de la acción hipotecaria, de manera que se mantiene vigente el plazo de veinte años previsto en el art. 1.964 del Código civil español y en el art. 128 de la Ley Hipotecaria). En cambio, en lo que atañe a la prescripción de la condición resolutoria, los pronunciamientos se inclinan por la aplicación preferente del plazo propio de la legislación catalana, pues para estos supuestos de prescripción, el acto resolutorio del presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 17-12-2002 entendió que el plazo de caducidad para tales condiciones era de 30 años, no de 15 como en Derecho Civil común. Así lo sienta también el Tribunal Superior de Justicia, en casación, pues la Sentencia de fecha 12-9-2011 se hace eco tanto de opiniones doctrinales en este sentido y también de la Sentencia de fecha 26-5-2011.

Esta postura reviste especial interés si se pone en relación el cómputo del plazo de prescripción, porque según lo que dispone la D.T., letra c), de la L. 29/2002, de 30-12-2002, «si el plazo de prescripción establecido por esta Ley es más corto que el que establecía la regulación anterior, se aplica lo que establece esta Ley, el cual empieza a contar desde el 1-1-2004. Sin embargo, si el plazo establecido por la regulación anterior, a pesar de ser más largo, se agota antes que el plazo establecido por esta Ley, la prescripción se consume cuando ha transcurrido el plazo establecido por la regulación anterior». De ello resultaría que a partir de 1-1-2015, esto es, pasado el término de diez años previsto por el art. 121.20 de la Ley más el de un año a que alude el art. 82.5 de la L.H., pudieran cancelarse por prescripción ciertas inscripciones de hipoteca para las cuales hubiera transcurrido el plazo, posibilidad que queda vedada por la interpretación suscitada en esta Resolución.

Por otra parte, respecto de la inaplicación del art. 121.8, sobre el que también se pronuncia la R. 20-7-2009, el Registrador invoca la S.T.S. 10-12-2007 según la cual, siguiendo la S. 4-11-2004 también citada en la nota de defectos, el crédito garantizado con hipoteca no prescribe a los quince años, como los créditos ordinarios, sino a los veinte porque de no ser así, y por el tiempo de la diferencia, habría que admitir la existencia de una hipoteca vacía o independiente, o la llamada deuda inmobiliaria, figuras que en no tienen cabida en el Ordenamiento jurídico vigente.

En resumen, de conformidad con esta Resolución, el plazo de prescripción de la acción hipotecaria en Derecho civil catalán es el de veinte años.- R. 1.694/2014, 7-7-2014.- D.O.G.C. 22-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3<sup>a</sup> Ep.); jul. 2014).

<http://portal.dogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6669/1365613.pdf>

- CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DE PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA. La previsión del párrafo segundo del art. 177 del Reglamento anulado, se recoge posteriormente en el artículo 82.5.o de la L.H. en su redacción dada por la D.A. 27.<sup>a</sup> de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre que regula, con las modificaciones oportunas para salvar los motivos de nulidad expresados en la sentencia citada, «la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el art. 11 de esta Ley». No puede alegarse, como hace el recurrente que la rúbrica genérica de la citada disposición

sirva para justificar su aplicación a la permuta, pues la expresión es idéntica a la que se hacía en el párrafo segundo del art. 177 del Reglamento «condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado a que se refiere el art. 11 de la Ley», que conforme a lo expuesto en la exposición de motivos debió entenderse limitada únicamente a las compraventas de inmuebles.- R. 25-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4551.pdf>

– DE CARGAS POSTERIORES. OPCIÓN DE COMPRA. Aun cuando ni la L.H. ni su Reglamento regulan la cancelación de los derechos reales, cargas y gravámenes extinguidos como consecuencia de la consumación del derecho de opción, esta cuestión ha de ser resuelta teniendo en cuenta los principios generales, y en especial los hipotecarios, que informan nuestro ordenamiento jurídico, como ya se puso de manifiesto en la R. 7-12-1978. En el mismo sentido, al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere –como indicó la mencionada Resolución– que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados.- R. 4-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3610.pdf>

– EMBARGOS ADMINISTRATIVOS. CONCURSO DE ACREEDORES. La competencia del Juez del concurso es vis atractiva no solo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo Juez o tribunal que la hubiera ordenado (cfr. art. 84 de la L.H.), debe ceder a favor de esta competencia del Juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución, calificación de competencia que podrá hacer el Registrador al amparo en el art. 100 de la L.H. La universalidad de la ejecución dentro de la que el legislador ha entendido y ha querido mantener la preferencia para el cobro de procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado diligencia de embargo antes de la declaración de concurso, está sustentado en la naturaleza pública del acreedor y en facultad de autotutela de la Administración, como era ya tradición en nuestro Derecho de ejecución colectiva. Ahora bien, además de ser la diligencia de embargo administrativo anterior a la declaración concursal, los bienes no deben ser necesarios para la actividad profesional o empresarial del deudor. Cuestión esta última que, como ya tiene reiteradamente afirmado este Centro Directivo es una competencia del Juez del concurso. Este respeto a la ejecución aislada de las ejecuciones derivadas de diligencia administrativa de embargo anterior al concurso, se traduce en materia de cancelaciones, de manera que la posibilidad que tiene el Juez del concurso de ordenar cancelaciones en las ejecuciones que quedan suspendidas, no la tiene cuando se trata de cancelaciones de embargos susceptibles de ejecución separada. Así el art. 55.3 de la Ley Concursal termina diciendo con claridad que «el levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos». No obstante la calificación de la competencia del Juez o tribunal y de la adecuación de la resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, debe conducir en este caso a un juicio favorable, a practicar el asiento y por tanto a estimar el recurso. En efecto, en el presente expediente, el Juez del concurso ha declarado la procedencia de la venta y la cancelación de las cargas, por considerarlo necesario –con profusión de argumentos– para la continuidad de la actividad de la concursada; y se ha dado audiencia a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que podía haber interpuesto los recursos procedentes, incluido el de conflictos de jurisdicción, pero según consta en el mandamiento o no se han interpuesto o no han prosperado, pues la providencia por la que se ordena la cancelación es firme.- R. 1-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4714.pdf>

– EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO INTERRUPTIDO: ASIENTOS CONTRADICTORIOS. Se recurre en el presente recurso únicamente el segundo defecto de la nota de calificación, por lo que la cuestión a resolver es si el auto judicial por el que se resuelve un expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido debe contener expresamente el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias o, por el contrario, tiene por sí virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato alguno. Esta cuestión formal ya ha sido tratada por este Centro Directivo en an-

teriores ocasiones y su solución viene impuesta por la normativa hipotecaria vigente sobre esta cuestión, en particular en el art. 286 del R.H. La R. 7-3-1979 declaró que por mucho que se trate de un requisito de un rigor formal excesivo y no del todo justificado, constituye defecto subsanable el hecho de que el auto dictado para la reanudación del tracto sucesivo no contenga expresamente, como impone el art. 286 del R.H., el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias. En la misma línea, se han pronunciado las RR. 29-8-1983, 24-1-1994, 4-10-2004 –que considera inexcusable que se ordene la cancelación de las inscripciones contradictorias– o en la misma línea, la R. 16-3-2006. En este sentido es importante distinguir dos aspectos relevantes: que una cosa es que el ejercicio de una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar específicamente la nulidad o cancelación de los asientos contradictorios vigentes, pueda llevar implícita dicha petición; y otra muy distinta que el auto judicial que ha de resolver el expediente no deba cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento.- R. 17-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3023.pdf>

– HIPOTECA ANTERIOR A LA DECLARACIÓN DE CONCURSO DE ACREEDORES. No habiéndose ejercitado separadamente la hipoteca (cfr. art. 57.3 de la Ley Concursal), el pago de los créditos hipotecarios ha de hacerse con cargo a los bienes afectos en proceso de ejecución colectiva (art. 155.1 de la Ley Concursal); y, no habiendo plan de liquidación (art. 148 de la Ley Concursal), procede enajenar los bienes conforme al art. 149.1.3a y su remisión al art. 155.4, en este caso mediante subasta; pagándose los créditos con privilegio especial, en la forma prevista en el art. 155.3, es decir, atendiendo a la prioridad temporal registral, siendo competente el Juez del concurso para ordenar la cancelación de las hipotecas, y, en este sentido, debe interpretarse el art. 149.3, siempre que los acreedores hipotecarios, cuyas hipotecas se pretenden cancelar, hayan sido debidamente notificados (arts. 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.2 de la L.H.).- R. 1-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4715.pdf>

– HIPOTECA. ORDENADA JUDICIALMENTE. Para cancelar una hipoteca por virtud de un mandamiento judicial es necesario que el procedimiento se haya dirigido contra el titular registral de dicho derecho real. El apartado 2.º del artículo 688 es más amplio que el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, pero lo cierto es que la finalidad de ambos preceptos es lograr la coordinación entre la ejecución hipotecaria y la cancelación judicial o extrajudicial de la propia hipoteca, por lo que la regla general es que para cancelar una hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, debe resultar previamente acreditado registralmente que ha quedado sin efecto la ejecución hipotecaria, pues de lo contrario se podría perjudicar a los posibles terceros adquirentes en la ejecución, que confían en la presunción de validez de los asientos registrales, en clara infracción del principio de confianza legítima en la validez de los pronunciamientos del Registro (cfr. artículo 38.2 de la Ley Hipotecaria, que igualmente se inspira en esta necesidad de que no haya contradicción entre la sentencia que se dicte y el principio de legitimación registral).- R. 26-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3537.pdf>

– POR RESOLUCIÓN UNILATERAL DE LA ADMINISTRACIÓN. CONCESIÓN ADMINISTRATIVA. Es cierto, como señala el Registrador en su calificación, que es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. arts. 1 y 40 de la L.H.). Ahora bien, como ha señalado este Centro Directivo (vid. RR. 27-6-1989, 8-1-1999 y 10-3-2000) del mismo modo que cabe la modificación de situaciones jurídico-reales por resolución de la Administración aunque estén inscritas en virtud de un título no administrativo, con no menor razón deberá admitirse la modificación de la situación jurídica real inscrita en virtud de un título administrativo si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración, es alterado (cfr. arts. 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y siempre que se trate de expedientes en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde, y se cumplan en él las garantías legales establecidas en favor de la persona afectada. Como afirma el art. 211, número 4, del R.D.Legislativo 3/2011, «los acuerdos que adopte el órgano de contratación pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos», o como disponía el art. 18 de la Ley de Contratos del Estado de 1965, «los acuerdos que dicte el órgano de contratación (...) en el ejercicio de sus prerrogas

tivas de (...) resolución, serán inmediatamente ejecutivos». Tratándose de la resolución de un contrato de concesión administrativa, el acuerdo de resolución de la Administración actuante implica la extinción del derecho real de concesión del contratista y de todos los que de él traigan causa. Por tanto, al Ayuntamiento, en cuanto órgano de contratación, le corresponde acordar la resolución del contrato (vid. R. 11-10-2010), poniendo fin a la vía administrativa, y siendo tal acuerdo inmediatamente ejecutivo, sin perjuicio de la vía contencioso- administrativa. El vehículo para hacer constar la cancelación del derecho inscrito es el documento administrativo de resolución emanado de la Administración contratante (art. 156 del R.D.Legislativo 3/2011) que, como tal, goza de las presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia de los actos administrativos (arts. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin perjuicio de que el Registrador ejercite su competencia de calificación en los términos establecidos en el art. 99 del R.H. que ha sido objeto de una copiosa interpretación por parte de este Centro Directivo, en los términos antes examinados. En cuanto a la necesidad de la firmeza de la resolución administrativa, a que igualmente alude el Registrador en su calificación, como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, se trata ciertamente de una hipótesis excepcional, pues, como ya se ha dicho, frente a la regla general en sede de rectificación de los asientos registrales que presupone el consentimiento del titular del asiento a rectificar o, en su caso, la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo entablado contra aquel (cfr. arts. 1, 40, 82 y 220 de la L.H.), en este caso se pretende la rectificación en virtud de una resolución dictada en expediente meramente administrativo. Con todo, no puede negarse la eficacia rectificatoria de dicha resolución si ha agotado la vía administrativa, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales contencioso- administrativos ya ante los tribunales ordinarios, pues, con carácter de regla general (no exenta de excepciones y de matizaciones importantes: vid. «ad exemplum» art. 39.4.a del R.D.Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, o art. 29 del Reglamento de Costas), es necesaria y suficiente la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico-real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad (vid., entre otros, art. 9.2, 18.6 y 51.1.a y g del citado T.R. de la Ley de Suelo, 53 de la Ley de Expropiación Forzosa y 27 del R.H., y RR. 22-6-1989, 14-10-1996 y 27-1-1998).- R. 12-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3017.pdf>

#### CAUSA.

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. INDEPENDENCIA RESPECTO DE CALIFICACIONES ANTERIORES. APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES. La independencia del Registrador en el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción y bajo su propia y exclusiva responsabilidad, hace que no esté vinculado, por aplicación de ese principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación, tanto respecto de calificaciones anteriores efectuadas por él mismo o, incluso, respecto del mismo documento por otro Registrador. Esto ha sido reiteradamente reconocido por este Centro Directivo (por todas, valgan las Resoluciones de 18 noviembre 1960; 5 de diciembre 1961; 20 octubre 1976, y 8 de mayo de 2012). Respecto a la manifestación hecha por los cónyuges en las escrituras reseñadas en los hechos, de que la finca resultante «les pertenece con carácter ganancial», esto no supone una atribución de tal condición a la finca agrupada. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que el acuerdo de los cónyuges solo será traslativo si en él hay donación o bien uno de los contratos que, seguidos de tradición, constituyen el título y modo de transmitir el dominio, conforme a lo dispuesto en el artículo 609 del Código Civil.- R. 20-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3341.pdf>

#### CENSO.

– CATALUÑA. EXTINCIÓN. La D.T. 13.ª de la L. 5/2006, de 10-5-2006, del libro quinto del Código Civil de Catalunya, relativo a los derechos reales, en el apartado segundo, prohíbe «hacer asentamientos registrales relativos a los censos constituidos antes del 16-4-1990 cuya vigencia esté acreditada, si afectan a diversas fincas, hasta que se inscriba la escritura de división» y establece el plazo de un año, «contado

desde la entrada en vigor de este libro (Libro V C.C.Cat.)» para la inscripción de esta escritura, de manera que, de no efectuarse la inscripción, «los censos se extinguen y se pueden cancelar a petición de los propietarios de las fincas grabadas. Se debe sostener, de acuerdo con la nota de calificación, que existe un único censo, que afecta a una pluralidad de fincas, y que es necesaria su división en los plazos y con los requisitos legalmente establecidos para evitar su extinción, de manera que, no habiéndose inscrito esta división, no procede realizar el asiento solicitado por los recurrentes, encontrándose el censo actualmente extinguido.- R. 12-6-2014.- D.O.G.C. 19-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6647/1360680.pdf>

### **CERTIFICACIÓN CATASTRAL.**

– DESCRIPTIVA Y GRÁFICA. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO. El art. 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». Desde el punto de vista del derecho transitorio, nada obsta a lo aquí expuesto el hecho de que la escritura hubiera sido otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley 13/1996, pues, como ya ha señalado esta Dirección General en materia de segregación (vid. R. 23-7-2012), siendo la inmatriculación un acto jurídico de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior, de modo que es así perfectamente posible, en nuestro sistema, que haya derechos legítimos, substantivamente hablando, ya que no adolecen de vicio material alguno que los invalide y que sin embargo no se puedan inscribir (cfr., por ejemplo, el art. 254 de la L.H.); y también es perfectamente posible que puedan llegar a extenderse (por razones que no vienen ahora al caso) inscripciones de derechos inexistentes o nulos (cfr. arts. 34 y 38 a contrario de la L.H.).- R. 2-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4716.pdf>

### **CESIÓN DE SUELO A CAMBIO DE OBRA FUTURA.**

– CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DE PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA. La previsión del párrafo segundo del art. 177 del Reglamento anulado, se recoge posteriormente en el artículo 82.5.o de la L.H. en su redacción dada por la D.A. 27.ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre que regula, con las modificaciones oportunas para salvar los motivos de nulidad expresados en la sentencia citada, «la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el art. 11 de esta Ley». No puede alegarse, como hace el recurrente que la rúbrica genérica de la citada disposición sirva para justificar su aplicación a la permuta, pues la expresión es idéntica a la que se hacía en el párrafo segundo del art. 177 del Reglamento «condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado a que se refiere el art. 11 de la Ley», que conforme a lo expuesto en la exposición de motivos debió entenderse limitada únicamente a las compraventas de inmuebles.- R. 25-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4551.pdf>

### **COMPLEJOS INMOBILIARIOS.**

– CONCEPTO. FINCA REGISTRAL: NATURALEZA. Resulta evidente que las circunstancias descriptivas tomadas de la certificación catastral, que a estos efectos se presume cierta (art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), pueden y deben acceder al contenido de los asientos registrales en aras de una mayor coordinación entre los datos descriptivos obrantes en el Registro de la Propiedad y la Institución Catastral, si bien para ello es necesario que dentro del procedimiento registral quede establecida la adecuada correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral, extremo que habrá de ser objeto de calificación por el Registrador de la Propiedad, tal como se establece en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2, letra d), del Texto Refundido de la Ley del Catastro. Ha de considerarse, pues, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y gráfica es un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (art. 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el Registrador de la

Propiedad la correspondencia con la finca registral, extremo que no resulta acreditado ya de la propia escritura objeto de calificación, tal como se manifiesta por el Notario autorizante del título, que no considera acreditada la referencia catastral con la certificación aportada, lo cual es ratificado por los comparecientes que expresamente manifiestan la no correspondencia del contenido de la certificación catastral con la realidad física y de ahí que soliciten la modificación de la superficie registral de la finca y la descripción de las edificaciones realmente existentes, para adecuar la descripción del folio real al contenido del informe técnico que se testimonia, en el que si bien se manifiesta la coincidencia de linderos con la certificación catastral, expresamente certifica que en realidad la finca registral número 11.787, sobre la que se declara la obra nueva, tiene una superficie de mil ochocientos sesenta y seis metros cuadrados con cuarenta y dos decímetros cuadrados y que está conformada por parte de las parcelas 65 y 62 del Polígono 11 de rústica. Igualmente conforme a los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.1 de su Reglamento el título ha de definir con precisión el objeto del derecho de propiedad y por tal motivo no basta con describir la finca como «Rústica, hoy en parte urbana. Trozo de terreno», pues ni se concreta o delimita cual es la porción de terreno que tiene tal naturaleza, ni del contenido de la certificación catastral se desprende la necesaria coincidencia con la superficie ocupada por las edificaciones, que según el Catastro es de ciento veinte metros cuadrados y conforme al título e informe técnico es de doscientos cincuenta metros cuadrados y veintidós decímetros cuadrados, debiendo además precisarse que tal consideración es a los solos efectos catastrales antes expuestos, ya que la totalidad de la finca se ubica en suelo con la consideración de rústico o utilizando la terminología del artículo 12.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, «situación básica de suelo rural». Ha de ser confirmado pues el primer defecto de la nota de calificación en los términos expuestos. Es posible constituir un complejo inmobiliario sobre una única finca registral, debate que en la actualidad carece de sentido al estar admitida expresamente tal posibilidad por el artículo 17.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, «el complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias», lo que conduce a establecer el hecho diferencial que lo distinga de la propiedad horizontal tumbada, lo cual suele hacerse considerando que, en esta última, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos. La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo como otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito (cfr. art. 17.2.º del Texto Refundido de la Ley de Suelo). En la actualidad el artículo 17.6 exige en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas. Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior, pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación, pues no hay alteración de forma –la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos. Por otro lado, también el caso que nos ocupa puede considerarse como asimilado a una división a los efectos de la necesidad de obtención de la pertinente licencia en los términos que establece el artículo 17.2 de la Ley del Suelo.- R. 21-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1545.pdf>

#### **CONCESIÓN ADMINISTRATIVA.**

– CANCELACIÓN POR RESOLUCIÓN UNILATERAL DE LA ADMINISTRACIÓN. Es cierto, como señala el Registrador en su calificación, que es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. arts. 1 y 40 de la L.H.). Ahora bien, como ha señalado este Centro Directivo (vid. RR. 27-6-1989, 8-1-1999 y 10-3-2000) del mismo modo que cabe la modificación de situaciones jurídico-reales por resolución de la Administración aunque estén inscritas en virtud de un título no administrativo, con no menor razón deberá admitirse la modificación de la situación jurídica real inscrita en virtud de un título administrativo si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Adminis-

tración, es alterado (cfr. arts. 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y siempre que se trate de expedientes en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde, y se cumplan en él las garantías legales establecidas en favor de la persona afectada. Como afirma el art. 211, número 4, del R.D. Legislativo 3/2011, «los acuerdos que adopte el órgano de contratación pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos», o como disponía el art. 18 de la Ley de Contratos del Estado de 1965, «los acuerdos que dicte el órgano de contratación (...) en el ejercicio de sus prerrogativas de (...) resolución, serán inmediatamente ejecutivos». Tratándose de la resolución de un contrato de concesión administrativa, el acuerdo de resolución de la Administración actuante implica la extinción del derecho real de concesión del contratista y de todos los que de él traigan causa. Por tanto, al Ayuntamiento, en cuanto órgano de contratación, le corresponde acordar la resolución del contrato (vid. R. 11-10-2010), poniendo fin a la vía administrativa, y siendo tal acuerdo inmediatamente ejecutivo, sin perjuicio de la vía contencioso- administrativa. El vehículo para hacer constar la cancelación del derecho inscrito es el documento administrativo de resolución emanado de la Administración contratante (art. 156 del R.D. Legislativo 3/2011) que, como tal, goza de las presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia de los actos administrativos (arts. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin perjuicio de que el Registrador ejercite su competencia de calificación en los términos establecidos en el art. 99 del R.H. que ha sido objeto de una copiosa interpretación por parte de este Centro Directivo, en los términos antes examinados. En cuanto a la necesidad de la firmeza de la resolución administrativa, a que igualmente alude el Registrador en su calificación, como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, se trata ciertamente de una hipótesis excepcional, pues, como ya se ha dicho, frente a la regla general en sede de rectificación de los asientos registrales que presupone el consentimiento del titular del asiento a rectificar o, en su caso, la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo entablado contra aquel (cfr. arts. 1, 40, 82 y 220 de la L.H.), en este caso se pretende la rectificación en virtud de una resolución dictada en expediente meramente administrativo. Con todo, no puede negarse la eficacia rectificatoria de dicha resolución si ha agotado la vía administrativa, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales contencioso- administrativos ya ante los tribunales ordinarios, pues, con carácter de regla general (no exenta de excepciones y de matizaciones importantes: vid. «ad exemplum» art. 39.4.a del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, o art. 29 del Reglamento de Costas), es necesaria y suficiente la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico-real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad (vid., entre otros, art. 9.2, 18.6 y 51.1. a y g del citado texto refundido de la Ley de Suelo, 53 de la Ley de Expropiación Forzosa y 27 del R.H., y RR. 22-6-1989, 14-10-1996 y 27-1-1998).- R. 12-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3017.pdf>

#### **CONCURSO DE ACREEDORES.**

– ACCIÓN DE REINTEGRACIÓN Y PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su S. 16-4-2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1-3-2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que

ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria. En el expediente que provoca la presente los titulares de las cargas cuya cancelación se ordena no han sido parte en el procedimiento en que así se ha dispuesto tal y como resulta de forma expresa de la documentación presentada. De la documentación resulta que dichos titulares no han sido ni emplazados ni citados si bien constan como personados en el procedimiento de concurso del que deriva la acción de reintegración en el que se ha dictado sentencia. Consta igualmente que en dicho procedimiento de concurso abreviado se notificó a todos los personados la admisión de la demanda incidental de rescisión. El recurrente considera que de la situación descrita no resulta indefensión alguna para los titulares de cargas cuya cancelación se ordena, que así lo confirma el art. 193 de la Ley Concursal y que los titulares registrales pudiendo no han hecho uso de su derecho a ser parte. Dichas afirmaciones no pueden compartirse por esta Dirección General. El mero hecho de que los titulares registrales estén personados en el procedimiento principal de concurso o el hecho de que hayan sido notificados de la existencia de una demanda, no los convierte en partes del procedimiento cuyo resultado se pretende inscribir.- R. 12-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4435.pdf>

– ANOTACIÓN DE DEMANDA. En el caso concreto de este expediente, como consecuencia de la situación concursal, en materia de competencia judicial procede la aplicación de la regla especial recogida en el art. 8 de la Ley Concursal, que viene a establecer en su apartado cuarto, en materia de medidas cautelares – como es una anotación preventiva de demanda, conforme a lo dispuesto en el art. 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, que «la jurisdicción del Juez del concurso es exclusiva y excluyente en las siguientes materias... (4.º) Toda medida cautelar que afecte al patrimonio del concursado excepto las que se adopten en los procesos civiles que quedan excluidos de su jurisdicción en el párrafo 1.º». No estando en uno de esos supuestos excepcionales del párrafo 1.º, es competencia exclusiva y excluyente del Juez del concurso su adopción. En consecuencia, corresponde al Juez del concurso la competencia para ordenar que se practique una anotación preventiva de demanda, anotación que, evidentemente, afecta al patrimonio del titular registral concursado y debe adoptarse por el órgano judicial competente. No puede sostenerse el argumento referido a que deben atenderse las medidas cautelares dictadas por los jueces ordinarios en procesos declarativos seguidos contra sociedades en concurso por el hecho de que la Ley Concursal permita la adopción de medidas cautelares por los árbitros en las actuaciones arbitrales, puesto que este último tipo de medidas cautelares constituyen, precisamente, la excepción y no la regla general contenida en el art. 8.4 de la Ley Concursal, excepción que conforme a lo dispuesto en el art. 4.2 del Código Civil no puede aplicarse a supuestos distintos a los comprendidos expresamente en ellas.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8302.pdf>

– CANCELACIÓN DE EMBARGOS ADMINISTRATIVOS. La competencia del Juez del concurso es vis atractiva no solo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo Juez o tribunal que la hubiera ordenado (cfr. art. 84 de la L.H.), debe ceder a favor de esta competencia del Juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución, calificación de competencia que podrá hacer el Registrador al amparo en el art. 100 de la L.H. La universalidad de la ejecución dentro de la que el legislador ha entendido y ha querido mantener la preferencia para el cobro de procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado diligencia de embargo antes de la declaración de concurso, está sustentado en la naturaleza pública del acreedor y en facultad de autotutela de la Administración, como era ya tradición en nuestro Derecho de ejecución colectiva. Ahora bien, además de ser la diligencia de embargo administrativo anterior a la declaración concursal, los bienes no deben ser necesarios para la actividad profesional o empresarial del deudor. Cuestión esta última que, como ya tiene reiteradamente afirmado este Centro Directivo es una competencia del Juez del concurso. Este respeto a la ejecución aislada de las ejecuciones derivadas de diligencia administrativa de embargo anterior al concurso, se traduce en materia de cancelaciones, de manera que la posibilidad que tiene el Juez del concurso de ordenar cancelaciones en las ejecuciones que quedan suspendidas, no la tiene cuando se trata de cancelaciones de embargos susceptibles



de ejecución separada. Así el art. 55.3 de la Ley Concursal termina diciendo con claridad que «el levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos». No obstante la calificación de la competencia del Juez o tribunal y de la adecuación de la resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, debe conducir en este caso a un juicio favorable, a practicar el asiento y por tanto a estimar el recurso. En efecto, en el presente expediente, el Juez del concurso ha declarado la procedencia de la venta y la cancelación de las cargas, por considerarlo necesario –con profusión de argumentos– para la continuidad de la actividad de la concursada; y se ha dado audiencia a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que podía haber interpuesto los recursos procedentes, incluido el de conflictos de jurisdicción, pero según consta en el mandamiento o no se han interpuesto o no han prosperado, pues la providencia por la que se ordena la cancelación es firme.- R. 1-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4714.pdf>

– HIPOTECA CONSTITUIDA POR UN TERCERO EN GARANTÍA DEL IMPAGO FINAL DE LOS CRÉDITOS. REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN. La Resolución de este Centro Directivo de 3 de marzo de 2012, al igual que otras posteriores, recuerda que la obligación que evita el cierre presupone la presentación tributaria en el lugar correspondiente, razón por la que, a falta de norma legal habilitante, afirmó el procedimiento telemático Notarial no podía suplir la presentación en la oficina liquidadora correspondiente. En la misma línea argumental, ha de aceptarse, en este caso, la negativa del Registrador a admitir un impreso de autoliquidación, acompañado de solicitud de aplazamiento, que consta presentado en una Comunidad Autónoma distinta del lugar en que se sitúa el inmueble y por ende procedente de una Administración Tributaria incompetente para recibir el pago. El artículo 33.2 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, establece claramente el punto de conexión aplicable, fijado en el territorio del Registro en que debe procederse a la inscripción como base para la imputación de los rendimientos derivados del gravamen. Si la masa activa fuere insuficiente para el pago de los créditos contra la masa, no cupieran otras acciones o no estuviere debidamente garantizado el remanente crediticio, la administración concursal deberá proceder a pagar los créditos contra la masa conforme a un orden prefijado legalmente y, en su caso, a prorrata dentro de cada número de los previstos en el artículo 176 bis 2.º de la Ley Concursal, descontados los gastos necesarios para la conversión en dinero de los bienes y derechos que eventualmente subsistan en la masa activa. Una eventual garantía sobre bienes no incluidos en la masa, de un tercero, no puede alterar las normas de liquidación si esta llegara a producirse, ni tampoco establecer excepciones respecto de la forma de satisfacción de los créditos en función de su carácter privilegiado u ordinario. El derecho real que, unilateralmente, propone el hipotecante no nace por tanto en garantía de supuestas obligaciones futuras. Supedita el desenvolvimiento de la garantía mediante ejecución –cuyos pormenores no son concretados– a la finalización del concurso actual mediante convenio liquidatorio, hecho futuro e incierto en el momento actual de la constitución de la garantía. También es condicionado el resultado, eventual, de un impago total o parcial de los créditos contra la masa activa concursal, sin que la razón alegada relativa a la confianza de terceros en el proceso concursal pueda considerarse suficiente por sí misma.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1544.pdf>

– INSCRIPCIÓN DEL CONVENIO. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. El recurso gubernativo no es el cauce para promover la anulación o rectificación de un asiento ya practicado. Aunque se haya aprobado el convenio por sentencia judicial, no por ello ha de procederse a la cancelación de la anotación o inscripción de declaración de concurso. Tal cancelación solo procederá cuando así se decreté por parte del Juez.- R. 13-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-778.pdf>

– CANCELACIÓN HIPOTECAS ANTERIORES A LA DECLARACIÓN DE CONCURSO. No habiéndose ejercitado separadamente la hipoteca (cfr. art. 57.3 de la Ley Concursal), el pago de los créditos hipotecarios ha de hacerse con cargo a los bienes afectos en proceso de ejecución colectiva (art. 155.1 de la Ley Concursal); y, no habiendo plan de liquidación (art. 148 de la Ley Concursal), procede enajenar los bienes conforme al art. 149.1.3a y su remisión al art. 155.4, en este caso mediante subasta; pagándose los créditos con privilegio especial, en la forma prevista en el art. 155.3, es decir, atendiendo a la prioridad temporal registral, siendo competente el Juez del concurso para ordenar la cancelación de las hipotecas, y, en este sentido, debe interpretarse el art. 149.3, siempre que los acreedores hipotecarios, cuyas hipotecas

se pretenden cancelar, hayan sido debidamente notificados (arts. 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.2 de la L.H.).- R. 1-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4715.pdf>

### **CONVENIO REGULADOR.**

– SEPARACIÓN Y DIVORCIO: VIVIENDA FAMILIAR. La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no, y en qué términos, título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo entra dentro de la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo art. 3 de la L.H. se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el art. 2 de la propia Ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. No cabe duda de que la liquidación de los bienes adquiridos por los cónyuges en consideración a su vida en común es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de esa vida en común. Con mayor razón en el caso que nos ocupa, por tratarse de la vivienda familiar. Como ha recordado recientemente este Centro Directivo, uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar (cfr. Resoluciones de 11-4 y 19-5 (2.ª) de 2012) y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el convenio regulador incluya la adjudicación de la vivienda familiar, que es uno de los aspectos que afecta al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo 2.º del art. 90 del Código Civil). En ese marco es perfectamente posible pactar la disolución del condominio existente entre los esposos sobre la vivienda adquirida antes del matrimonio.- R. 8-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6986.pdf>

### **DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE (También DERECHO DE TANTEO, RETRACTO y OPCIÓN DE COMPRA).**

– CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES. Aun cuando ni la L.H. ni su Reglamento regulan la cancelación de los derechos reales, cargas y gravámenes extinguidos como consecuencia de la consumación del derecho de opción, esta cuestión ha de ser resuelta teniendo en cuenta los principios generales, y en especial los hipotecarios, que informan nuestro ordenamiento jurídico, como ya se puso de manifiesto en la R. 7-12-1978. En el mismo sentido, al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere –como indicó la mencionada Resolución– que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados.- R. 4-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3610.pdf>

– DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO VOLUNTARIOS: REQUISITOS PARA SU CONFIGURACIÓN COMO DERECHO REAL INSCRIBIBLE. Ninguna duda ofrece la admisión en nuestro ordena-

miento jurídico de los derechos de adquisición preferente constituidos por la voluntad de las partes como verdaderos derechos reales innominados. Y ello siempre que se cumplan los requisitos y se respeten los límites institucionales o estructurales propios de los derechos reales. Las objeciones del Registrador se refieren más bien a las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, exigencias más apremiantes en el caso de los títulos relativos a la constitución de derechos reales atípicos en los que el Derecho dispositivo no puede integrar las lagunas del título constitutivo. El poder de configuración de nuevos derechos reales de la autonomía de la voluntad para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social, tiene en este sentido dos límites uno negativo y otro positivo. En razón del primero, como señaló la citada R. 14-6-2010 recogiendo abundante doctrina anterior, se impone como fundamental límite «el respeto a las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son, con carácter general, su inmediatividad, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado». O como afirma la R. 4-3-1993, y ha reiterado recientemente la de 19-12-2013, en este ámbito la autonomía de la voluntad «tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «erga omnes» de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc.». Y en virtud del límite positivo, se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro», pues esta determinación, esencial para el lograr el amparo registral (cfr. arts. 9 y 21 de la L.H. y 51 de su Reglamento) en los derechos reales atípicos, por definición, no puede integrarse por la aplicación supletoria de las previsiones legales. Respecto del carácter transmisible del derecho configurado, no se advierte motivo alguno por el cual pueda llegar a entenderse que los derechos de tanteo y retracto voluntarios pactados tienen carácter personalísimo. Y ello no solo por el carácter estrictamente excepcional que tienen los derechos personalísimos en el ámbito de los derechos patrimoniales, y por el régimen general de la sucesión «mortis causa» (arts. 657 y 659 del Código Civil) a que alude el recurrente, sino también porque la eficacia de los contratos, aun siendo subjetivamente relativa y no absoluta, se extiende no solo a los contratantes, sino también a sus herederos, y ello salvo respecto de los derechos y obligaciones derivados del contrato que no sean transmisibles bien «por la naturaleza, o por pacto, o por disposición de la Ley» (cfr. art. 1.257 del Código Civil). En relación con los derechos reales de retracto voluntarios se han de diferenciar dos tipos de plazos. Por un lado, el plazo de ejercicio del retracto una vez producida la enajenación que desencadena la posibilidad del ejercicio; este plazo debe concretarse en un «breve término» a contar desde que tal enajenación es notificada al titular del derecho de retracto o desde que pudo ser conocida por este titular. Término cuya concreción es requisito de la constitución misma del derecho de adquisición como derecho real. Y en segundo lugar, el plazo de duración del derecho mismo. En el caso de los derechos reales innominados que puedan constituirse al amparo de la doctrina del «numerus apertus» y del principio de la autonomía de la voluntad la cuestión que se plantea es determinar los límites legales que rigen en la constitución de estos derechos, pues, sin llegar a constituir prohibiciones de disponer, en cierta medida restringen la facultad de disponer y vinculan relativamente la propiedad.- R. 10-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5067.pdf>

- EJERCICIO. En el presente expediente se debate sobre si por el ejercicio, mediante otorgamiento de escritura de venta, de una opción de compra inscrita en el Registro de la Propiedad pueden cancelarse diversas anotaciones de embargo tomadas con posterioridad a la inscripción de la opción pero con anterioridad al ejercicio de la misma, con la particularidad de que en el supuesto de hecho de este expediente concurren las siguientes circunstancias: a) quien ejerce el derecho de opción de compra es causahabiente del titular de la opción, que la adquirió por cesión estando ya anotados los embargos sobre la finca; b) el ejercicio de la opción se realiza igualmente con posterioridad a las anotaciones del embargo; c) el importe de la compra se retiene íntegramente para el pago de dos hipotecas anteriores a la inscripción del derecho de opción. En el supuesto de hecho de este expediente la opción se configuró desde su nacimiento como transmisible y como tal consta inscrita, posteriormente se otorgó la oportuna escritura de cesión que igualmente tuvo su reflejo en el folio de la finca registral. La cláusula de transmisibilidad com-

pleta pues la configuración del derecho concedido quedando advertidos los terceros de que la opción podrá ejercitarse tanto por el optante originario como por aquel de quien traiga causa. Por lo tanto, la transmisión del derecho de opción así concebido no significará la pérdida de rango con respecto a derechos que accedan al Registro después de la inscripción en el mismo de su constitución, ya que si la opción se ejercita debidamente en los términos pactados, su transmisibilidad fue uno de ellos, desarrolla sus efectos sin solución de continuidad desde su constitución e inscripción con carácter real. Es también doctrina reiterada que el principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones —entre ellas las de 11-6-2002—, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos.- R. 6-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3895.pdf>

– V.P.O. El hecho de fundamentar la nota de calificación negativa en la exigencia de requisitos legales añadidos a las situaciones jurídicas declaradas en sentencia judicial no presupone, en sí mismo, entrar a calificar el fondo de la resolución judicial, por lo cual no se puede acoger este argumento de la parte recurrente. Por lo tanto, el caso se sitúa dentro del ámbito de vigencia de la Ley catalana de la vivienda de 1991, que exigía en los artículos 50 y siguientes las notificaciones del propósito de transmitir o de la venta ya efectuada a la Administración, a los efectos que esta pudiera ejercitar sus derechos de tanteo y retracto. Para que se pueda producir la caducidad de estos derechos es necesario que se hayan producido las notificaciones de la venta proyectada, o de la venta ya consumada, en la Agencia de la Vivienda, y que desde la fecha de estas notificaciones haya transcurrido el plazo legal para ejercitarlos, que es de treinta días naturales, sin que se hayan ejercitado dentro de este plazo. No se ha acreditado que se haya efectuado ninguna comunicación del propósito de transmitir con anterioridad a la fecha de la compraventa, y por lo tanto, al no haber podido ejercitarse el derecho de tanteo, se aplica el artículo 53 de la Ley 24/1991, que dispone que la Administración de la Generalidad, o en su caso, ente público promotor, podrá ejercitar el derecho de retracto.- R. 28-2-2014.- D.O.G.C. 11-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6579/1343351.pdf>

## **DERECHO DE TRANSMISIÓN.**

– CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE. HERENCIA: PREVIA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES. La S. 31-12-1998 estableció de forma clara «las consecuencias derivadas del tránsito de un régimen jurídico a otro como consecuencia de la disolución de la sociedad de gananciales, al declarar que “los bienes que, hasta entonces, habían tenido el carácter de gananciales, pasan a integrar (hasta que se realice la correspondiente liquidación) una comunidad de bienes postmatrimonial o de naturaleza especial, que ya deja de regirse, en cuanto a la administración y disposición de los bienes que la integran, por las normas propias de la sociedad de gananciales. Sobre la totalidad de los bienes integrantes de esa comunidad postmatrimonial ambos cónyuges (o, en su caso, el supérstite y los herederos del premuerto) ostentan una titularidad común, que no permite que cada uno de los cónyuges, por sí solo, pueda disponer aisladamente de los bienes concretos integrantes de la misma, estando viciado de nulidad radical el acto dispositivo así realizado”». Por tanto, no cabe en modo alguno inventariar mitades indivisas de bienes anteriormente gananciales en las herencias de los partícipes en la disuelta sociedad de gananciales sin realizar la operación previa de liquidar aquella conforme a Derecho. Este Centro Directivo ha entendido (cfr. la R. 22-10-1999) que aceptada la herencia del segundo causante —transmitente— por quienes suceden «iure transmissionis», la legítima del cónyuge viudo de aquel no es un simple derecho de crédito frente a su herencia y frente al transmisario mismo, sino que constituye un verdadero usufructo sobre una cuota del patrimonio hereditario, que afecta genéricamente a todos los bienes de la herencia hasta que, con consentimiento del cónyuge legitimario o intervención judicial, se concrete sobre bienes determinados o sea objeto de la correspondiente conmutación (cfr. arts. 806 y 839, párrafo segundo, del Código Civil. Por ello, la anotación preventiva en garantía de los derechos legitimarios del viudo que se introdujo en la L.H. de 1909 fue suprimida en la vigente Ley de 1946). Entre esos bienes habrían de ser incluidos los que el transmisario hubiera adquirido como heredero del transmitente en la herencia del primer causante, por lo que debería reconocerse al cónyuge viudo de dicho transmitente el derecho a intervenir en la partición extrajudicial que de la misma realicen los herederos. No obstante, esta doctrina ha de ser revisada a la vista de los pronunciamientos

que se contienen en la S.T.S. de 11-9-2013, según la cual «...debe concluirse, como fijación de la Doctrina jurisprudencial aplicable a la cuestión debatida, que el denominado derecho de transmisión previsto en el art. 1.006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; todo ello, dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente».- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4552.pdf>

#### **DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO.**

– EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO. El supuesto de hecho es el siguiente: don M. S. R., de nacionalidad española, y doña A.T.B.S., de nacionalidad portuguesa, contrajeron matrimonio en 1983 en Münster (Alemania). Su matrimonio fue celebrado, según consta en la certificación del mismo, en la forma prevista en la ley alemana y fue inscrito en el Registro Civil del Consulado General de España en Dusseldorf (Alemania). Mediante la escritura ahora calificada, los esposos disuelven la sociedad de gananciales que manifiestan era el régimen legal aplicable a su matrimonio, al considerar que la ley española regía ab origine los efectos personales y patrimoniales. Tras liquidar parcialmente la comunidad, pactan que en lo sucesivo se rija su economía matrimonial por el régimen de participación regulado en el Código Civil español. Por tanto, el primer tema a decidir es si habiendo contraído matrimonio los esposos antes de la entrada en vigor de la Ley de 15-10-1990, pero después de la entrada en vigor de la Constitución Española de 1978 –no se prejuzga ahora supuesto distinto– será aplicable la ley anterior a un efecto que se produce en la actualidad, cual es la decisión de los esposos de liquidar su comunidad patrimonial, o si por el contrario, será de aplicación, al carecer de transitorias al respecto, la norma que se encontraba vigente en el momento de celebración del matrimonio (arts. 9.2 y 9.3 en redacción de 1973-1974). El T.S. en su S. 11-2-2005 rechaza la eficacia actual de una solución discriminatoria. Duce la Sentencia que a los matrimonios contraídos con anterioridad al Título Preliminar del Código Civil, en la redacción dada por la Ley de Bases de 1973, así como los contraídos con anterioridad a la promulgación de la Constitución Española se regirán por la última ley nacional común durante el matrimonio y, en su defecto, por la ley nacional correspondiente al marido al tiempo de su celebración; que a los matrimonios contraídos después del 29-12-1978, fecha de entrada en vigor de la Constitución, hasta la Ley de 15-10-1990, deberá estarse a lo establecido en la S.T.C. 39/2002, de 14-2-2002, en cuanto declara inconstitucional el art. 9.2 del Código Civil, según la redacción dada por el D. 1.836/1974, de 31-5-1974, en el inciso «por la ley nacional del marido al tiempo de la celebración»; y a los matrimonios contraídos después de la vigencia de la Ley de 15-10-1990 se les aplicará la normativa contenida en el art. 9.2, si bien debe tenerse en cuenta la modificación operada posteriormente en el art. 107 del Código Civil. Si bien es cierto que en la lógica del sistema se encuentra la congelación inicial de efectos de matrimonio –sin perjuicio de la posibilidad de cambio de su régimen patrimonial– estableciendo su fijación en el momento de celebración del matrimonio, no lo es menos, que en el caso de los matrimonios contraídos bajo el imperio de la Ley de 1974 ha de tenerse presente que la declaración de inconstitucionalidad, como se ha indicado, no ha sido solucionada por el legislador. Por ello aunque la inconstitucionalidad no puede ser objeto de modulación en cuanto efecto automático, nada impide que la laguna legal quede voluntariamente integrada por la decisión de ambos esposos reconociendo, con carácter retroactivo al inicio de su matrimonio, la aplicación de ley española. Siendo prueba de los hechos inscritos la inscripción –e indicación– en el Registro Civil y existiendo una laguna legal no colmada por el legislador, creada por la indicada declaración de inconstitucionalidad del último inciso de la anterior redacción del art. 9.2 del Código Civil, ha de considerarse suficientemente acreditada la existencia de sociedad de gananciales entre los esposos.- R. 9-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8209.pdf>

– EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO. En el presente expediente, dictada sentencia por la que se declara: que el actor es heredero ab intestato –junto con sus hermanos– de cierto causante, que unos metros de determinada finca registral pertenecen al caudal relicto de dicho causante, y que es nula la escritura de aportación a la sociedad de gananciales de la finca en cuestión, se presenta mandamiento del secretario judicial ordenando proceder a la cancelación de la inscripción primera de la referida finca, conforme a lo también previsto en la propia sentencia. El Registrador suspende la cancelación de la inscripción ordenada porque la finca registral a que refiere la sentencia fue aportada a una junta de compensación originando cinco fincas de reemplazo independientes, sobre las cuales se arrastró anotación de demanda a favor del actor del procedimiento en que recayó la sentencia y, dado que se canceló la hoja registral de la finca aportada y que dicha anotación de demanda se encuentra gravando a las fincas de reemplazo, hace falta indicar si se quiere cancelar dichas fincas de reemplazo, inscribir el derecho de participación que ostenta el actor en el caudal relicto de la finca aportada en las fincas de reemplazo, o si se procede a realizar la correspondiente segregación aportando las oportunas licencias administrativas. Lo procedente es despachar el mandamiento en cuanto a la declaración de nulidad de la escritura de aportación a gananciales, e identificación de los actores como titulares actuales de las fincas de reemplazo, en cuanto herederos abintestato de la aportante anterior titular registral. Es decir, que no cabe duda de que lo que se puede inscribir como consecuencia de la sentencia en la que se anotó la demanda, es la inscripción de la finca de resultado a favor de quienes la sentencia reconoce derecho sobre la finca. Para ello es preciso que se especifique el mandamiento la identidad y cuota de cada propietario, aclarando la titularidad controvertida de las fincas de resultado. Por todo ello, en tanto el título judicial no determine concretamente las titularidades o porciones de titularidades a las que, como consecuencia del proceso judicial en cuestión, correspondan las fincas de resultado inscritas que fueron adjudicadas en sustitución de la finca de origen objeto del procedimiento –y que tendrán que estar suficientemente identificadas–, no podrá inscribirse definitivamente el derecho de dominio a favor de los verdaderos titulares, pero entretanto –por subrogación real– procederá el reflejo tabular de la sentencia por nueva anotación preventiva o al margen de la inscripción de la titularidad controvertida en las fincas de resultado, como este Centro Directivo ha admitido en ciertos casos para mayor claridad de la titularidad inscrita (cfr. R. 5-5-2006).- R. 10-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8210.pdf>

#### **DERECHO TRANSITORIO.**

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. APLICACIÓN TEMPORAL DE LAS NORMAS. Las reformas llevadas a cabo en la Ley de Propiedad Horizontal por la disposición final primera de la Ley 8/2013, no estaban vigentes el día 25 de junio de 2013, fecha de autorización de la escritura objeto de calificación. La disposición final vigésima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, dispuso que la misma entraría en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», circunstancia que se llevó a cabo el día 27 de junio de 2013; consecuentemente la entrada en vigor se produjo el día 28 de junio de 2013. En definitiva, al tiempo de la autorización de la escritura y de acuerdo a la norma vigente no había cuestión en relación a la cláusula debatida tal y como pacíficamente dan por sentado la Registradora y el recurrente en los escritos que forman parte de este expediente.- R. 15-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1542.pdf>

– RECURSO GUBERNATIVO. PLAZO. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 1/2013. Como cuestión procedimental previa plantea el Registrador en su informe la extemporaneidad del recurso por haber sido interpuesto más de un mes después de la notificación de la nota de calificación recurrida. Sin embargo, habiéndose notificado la calificación negativa al presentante por fax, no se ha acreditado, en el expediente, haber consentido dicha forma de notificación al tiempo de la presentación del título (cfr. artículo 322 de la Ley Hipotecaria), por lo que de conformidad con la doctrina sentada por este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2013), en atención al principio «in dubio pro accione» no puede concluirse que el recurso haya sido interpuesto fuera de plazo. Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cual-

quier caso a la adjudicación (artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquella. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).- R. 9-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1196.pdf>

#### **DESLINDE.**

– INMATRICULACIÓN Y DESLINDE. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. Ciertamente la Ley de Costas atribuye la competencia para realizar el deslinde de dominio público marítimo-terrestre al Servicio Periférico de Costas correspondiente (art. 20.3 del Reglamento de Costas) pero es preciso tener en cuenta que la actuación que lleva a cabo ahora la Autoridad Portuaria no es una operación de deslinde en los términos en que la Ley y Reglamento de Patrimonio de las Administraciones Públicas lo conceptúan. La Autoridad Portuaria no lleva a cabo el procedimiento de deslinde ni ninguna de las actuaciones previstas en los arts. 62 a 67 del citado Reglamento de Patrimonio ni en los correspondientes de la Ley y Reglamento de Costas. La Autoridad Portuaria se limita a instar la actuación del Registro de la Propiedad una vez que el deslinde ha finalizado y está debidamente aprobado en los términos legalmente previstos. En definitiva acreditado que la Autoridad Portuaria es titular de la adscripción de la finca demanial cuya inmatriculación se pretende y que le corresponde su gestión, no solo tiene atribuida competencia para solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad con la consecuente solicitud de rectificación de las inscripciones contradictorias, es que está obligada a hacerlo.- R. 9-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5065.pdf>

#### **DIVISIÓN MATERIAL.**

– PARCELACIÓN URBANÍSTICA. VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA DE FINCA. Sobre la cuestión planteada, este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones desde la Resolución de 10 de octubre de 2005 hasta las más recientes, y especialmente la de 2 de enero de 2013, han fijado sistemáticamente la doctrina en la materia según la cual, sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, ni la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble en la escritura ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, reiterada posteriormente en el acta, bastan por sí solas para excluir la calificación de parcelación urbanística, pues el elemento decisorio es la existencia de indicios suficientes, que desvirtúen dichas afirmaciones. Por lo tanto, la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que consta que la participación de que es titular la vendedora tiene un uso individualizado como almacén-estacionamiento y forma parte de una finca en la que existe una construcción, constituye un elemento de juicio que permite concluir que probablemente exista una parcelación ilegal, presunción esta que solo puede desvirtuarse por la obtención de la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad.- R. 28-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1807.pdf>

#### **DIVORCIO.**

– CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO. Procede analizar si la vivienda perteneciente a ambos cónyuges pro indiviso según el Registro y no como bien ganancial, puede inscribirse mediante la adjudicación realizada en el convenio regulador o si es necesaria la escritura pública si

se entendiera que es una extinción de comunidad ordinaria entre dos copropietarios ajena a una liquidación de la sociedad conyugal. En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio (mediante la asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y el pago de una cantidad complementaria compensatoria), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio. Desde el punto de vista de la causa de la atribución patrimonial, no cabe duda de que esta existe, pues se produce una contraprestación (cfr. art. 1.274 del Código Civil). Pero, además, dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus recientes RR. 7-7 y 5-9-2012, existe aquí también una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos. Todo lo cual lleva a estimar el recurso contra la calificación (basada en la premisa de que la liquidación de la sociedad de gananciales solo puede comprender bienes gananciales), al ser perfectamente posible que se incluya en el convenio regulador la liquidación de la vivienda familiar de la que sean titulares por mitades indivisas y con carácter privativo los ex cónyuges, según se ha razonado.- R. 26-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8106.pdf>

– CONVENIO REGULADOR. SEPARACIÓN Y DIVORCIO: VIVIENDA FAMILIAR. La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no, y en qué términos, título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo entra dentro de la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo art. 3 de la L.H. se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el art. 2 de la propia Ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectados a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vis-tos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. No cabe duda de que la liquidación de los bienes adquiridos por los cónyuges en consideración a su vida en común es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de esa vida en común. Con mayor razón en el caso que nos ocupa, por tratarse de la vivienda familiar. Como ha recordado recientemente este Centro Directivo, uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar (cfr. Resoluciones de 11-4 y 19-5 (2.ª) de 2012) y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el convenio regulador incluya la adjudicación de la vivienda familiar, que es uno de los aspectos que afecta al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo 2.º del art. 90 del Código Civil). En ese marco es perfectamente posible pactar la disolución del condominio existente entre los esposos sobre la vivienda adquirida antes del matrimonio.- R. 8-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6986.pdf>

#### **DOCUMENTO NOTARIAL.**

– EXTRANJERO. TÍTULO INSCRIBIBLE. Analizando en primer lugar el segundo defecto de la nota de calificación, referente a la necesidad de que se acompañe copia auténtica de la escritura holandesa debi-



damente apostillada, ya que la apostilla aparece en la traducción pero no en el documento original, que es una mera fotocopia, dicho defecto debe ser confirmado. A la vista de la copia traducida que se acompaña, el convenio realmente se adjunta pero no aparece incorporado a la escritura —en cuyo caso formaría parte integrante de esta y caería bajo su forma—, por lo tanto es un documento privado que complementa a la escritura que ejecuta los acuerdos que contiene, por lo que no deben quedar dudas en cuanto a su autenticidad y de acuerdo con la doctrina anteriormente invocada debe, al menos, testimoniarse notarialmente. El Registrador debe comprobar que la identidad del otorgante coincide con la que figura en el Registro, la eventual discrepancia que pueda existir entre los datos de identificación que constan en el Registro y los que figuran en la escritura, puede ser apreciada por el Registrador como defecto que impida la inscripción si bien ha de tratarse de una discrepancia que tenga suficiente consistencia.

En este caso, si bien es cierto, como dice la recurrente, que es explicable la discordancia de numeración del pasaporte por la caducidad del primero y la obtención de uno nuevo, tales circunstancias no resultan de la escritura sujeta a calificación, y al tratarse de cuestiones reguladas por la legislación holandesa, la Registradora no tiene obligación de conocerla, pudiendo exigir su acreditación, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. Solo podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.- R. 24-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1550.pdf>

#### **DOCUMENTO PRIVADO.**

– RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN. Aunque la cuestión no está prevista expresamente en nuestra legislación hipotecaria, frente a la decisión del Registrador de no extender un asiento de presentación cabe interponer los mismos recursos que frente a cualquier otra calificación, sin que resulte aplicable el régimen establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo. Entrando ya en las cuestiones de fondo suscitadas en el presente expediente, y en relación al primero de los defectos observados por el registrador, el mismo debe ser confirmado. En efecto, el art. 420.1 del R.H., en relación con el art. 3 de la L.H., ordena a los Registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Dado que no concurre esta excepción en el presente supuesto en que se pretende que se proceda a la rectificación o anulación de diversas inscripciones ya practicadas, que se afirman extendidas erróneamente, sin aportar la documentación pública que las causó, sino una simple instancia privada soporte de dicha solicitud, debe aplicarse la regla general que proscribiera el acceso de los documentos privados incluso al Libro Diario del Registro. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 324 de la L.H. y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, S. 22-5-2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la L.H.).- R. 17-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3022.pdf>

#### **DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.**

– MARINAS INTERIORES. Aunque una marina interior en la que existen amarres para naves deportivas supone la competencia de la Comunidad Autónoma en materia de puertos deportivos y marinas interiores, eso no excluye la competencia concurrente del Estado respecto de la delimitación del dominio público marítimo terrestre. Queda, por tanto, fuera de duda que los canales y pantalanés de la marina interior de Empuriabrava fueron desde su origen bienes de dominio público marítimo-terrestre. Queda así desvirtuada

la primera premisa en la que se basa la tesis impugnativa del recurrente al afirmar que la finca de la que se transmite una participación indivisa en el título calificado no ha sido nunca de dominio público. La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (al igual que posteriormente hicieran otras normas sectoriales, como el artículo 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, o el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001) introduce una profunda modificación y otorga al deslinde una eficacia mucho mayor, estableciendo expresamente en su artículo 13, número 1, que el deslinde aprobado «declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados». Ahora bien, esta eficacia, en puridad, no resulta del mismo deslinde que propiamente no «constituye» el derecho dominical que proclama, sino que simplemente lo «declara», pero sin constituirlo «ex novo». Ello se explica por cuanto que el título genérico que inviste a la Administración de la condición de «dominus» sobre el dominio público es la Ley que establece las características físicas o naturales de determinadas categorías globales de bienes a los que otorga la condición de demaniales (en este caso, las riberas del mar), de forma que la precisión sobre el terreno del «quantum» de este dominio a través del deslinde genera un título específico e inmediato de la titularidad dominical de la Administración. Por tanto, teniendo en cuenta el citado carácter declarativo y no constitutivo del de deslinde, no puede acogerse favorablemente el razonamiento del recurrente de que no constando inscrito el deslinde aprobado por la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2010, la Registradora no puede tomar en cuenta el debatido carácter demanial de la finca transmitida, dada la limitación de los medios de calificación que impone el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Partiendo de las anteriores consideraciones sobre el carácter demanial de la finca y amarre cuestionado, es preciso determinar la forma en que interfiere tal dato con la eficacia de las inscripciones de dominio practicadas a favor de los vendedores y sobre su poder de disposición. A tal efecto, hay que recordar que, como ha declarado este Centro Directivo en su Resolución de 10 de noviembre de 2010, conforme al artículo 132 número 2 de la Constitución, son bienes de dominio público estatal en todo caso, además de los que determine la Ley, la zona marítimo-terrestre y las playas. En desarrollo de este precepto constitucional la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas declara que los bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en la misma son inalienables, imprescriptibles e inembargables (cfr. artículo 7), careciendo de todo valor obstativo frente al dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad (cfr. artículo 8), y sin que puedan existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre (cfr. artículo 9, número 1). Queda, por último, por determinar si la reforma introducida por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, ha producido una exclusión «ope legis» del dominio público de la finca a que se refiere este expediente y su paralela atribución al titular registral, como sostiene el recurrente, en base a la disposición adicional décima de la citada Ley. En el caso del presente expediente la condición de titular inscrito sí la cumplen los vendedores. Ahora bien, el reintegro a favor de dichos titulares registrales en el dominio de los terrenos inscritos, situados en urbanizaciones marítimo-terrestres, que «dejen de formar parte del dominio público» por aplicación de la citada Ley 2/2013 no se establece de forma automática e incondicionada, sino sujeta al requisito de la previa revisión del correspondiente deslinde «de acuerdo con la disposición adicional segunda», según la cual «la Administración General del Estado deberá proceder a iniciar la revisión de los deslindes ya ejecutados y que se vean afectados como consecuencia de la aprobación de la presente Ley». Por ello fue correcta la calificación recurrida al señalar la necesidad de «acreditar la modificación del deslinde que excluya la finca relacionada del dominio público marítimo-terrestre».- R. 23-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1549.pdf>

– INMATRICULACIÓN Y DESLINDE. Ciertamente la Ley de Costas atribuye la competencia para realizar el deslinde de dominio público marítimo-terrestre al Servicio Periférico de Costas correspondiente (art. 20.3 del Reglamento de Costas) pero es preciso tener en cuenta que la actuación que lleva a cabo ahora la Autoridad Portuaria no es una operación de deslinde en los términos en que la Ley y Reglamento de Patrimonio de las Administraciones Públicas lo conceptúan. La Autoridad Portuaria no lleva a cabo el procedimiento de deslinde ni ninguna de las actuaciones previstas en los arts. 62 a 67 del citado Reglamento de Patrimonio ni en los correspondientes de la Ley y Reglamento de Costas. La Autoridad Portuaria se li-

mita a instar la actuación del Registro de la Propiedad una vez que el deslinde ha finalizado y está debidamente aprobado en los términos legalmente previstos. En definitiva acreditado que la Autoridad Portuaria es titular de la adscripción de la finca demanial cuya inmatriculación se pretende y que le corresponde su gestión, no solo tiene atribuida competencia para solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad con la consecuente solicitud de rectificación de las inscripciones contradictorias, es que está obligada a hacerlo.- R. 9-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5065.pdf>

#### **EMBARGO (También ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO).**

– ARRENDAMIENTO FINANCIERO. Se trata de dilucidar en este recurso si inscrito un contrato de arrendamiento financiero –leasing– a favor de determinada sociedad, puede practicarse una anotación preventiva de embargo recayente únicamente sobre el derecho de opción de compra que lleva aparejado dicho contrato. En la actualidad la posición jurisprudencial y doctrinal mayoritaria, define el contrato de arrendamiento financiero como un contrato complejo y atípico, con causa unitaria, que exige la inclusión necesaria de la opción de compra residual como elemento esencial de la sinalagmática contractual, en el que el arrendador financiero es propietario de los bienes cedidos, mientras que el arrendatario financiero es titular de un derecho real de uso con opción de compra. No solo se trata de una cesión de uso de los bienes a cambio de una contraprestación de cuotas, añadiéndose la opción de compra por el valor residual, sino que su finalidad práctica es la de producir una transmisión gradual y fraccionada de las facultades y obligaciones inherentes al dominio, transmisión que no se consumará hasta la completa realización por el arrendatario financiero de la contraprestación asumida, que incluye el ejercicio de la opción y el pago de su valor residual. Lo embargable es el derecho del que es titular el arrendatario financiero que, como se ha expuesto, es complejo y unitario, comprendiendo tanto el uso del bien derivado del arrendamiento como el derecho de opción de compra. No puede pretenderse el embargo aislado de una de las relaciones jurídicas que comprende el contrato, porque ambas van indisolublemente unidas, de forma que si se ejecutase el embargo de solo la opción se desconfiguraría el arrendamiento financiero, dando cabida a un tercero que ostentaría un derecho independiente del cumplimiento de las obligaciones, las del arrendamiento, que lo justifican y permiten su ejecución, aparte de que pudiendo ser el valor residual ínfimo, tal y como se ha dicho, se produciría un más que probable enriquecimiento injusto del adjudicatario, ya que el importe de las cuotas constituye parte del valor final del bien que se amortiza conforme se van satisfaciendo.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4440.pdf>

– BIENES CONSORCIALES ARAGONESES EN SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA Y NO LIQUIDADADA. Dadas las indudables concomitancias que, a pesar de sus diferencias, presentan ambas comunidades matrimoniales, resulta trasladable al ámbito de la sociedad consorcial aragonesa, con las necesarias adaptaciones y matizaciones, la doctrina que este Centro Directivo ha fijado en relación con el embargo y ejecución de bienes gananciales en la fase intermedia entre su disolución y liquidación, a cuyo régimen jurídico-procesal, por lo demás, tratándose de la reclamación de deudas privativas, se remite expresamente el artículo 225.1 del citado Código Foral. De lo anterior se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes, así en su sustancia como en su tratamiento registral. En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1.058 y 1.401 del Código Civil y 229 del Código Foral Aragonés respecto del consorcio aragonés), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1.067 del Código Civil y 42.6.o y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas solo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1.a, in fine, del Reglamento Hipotecario). En tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1.a, in fine, del Reglamento Hipotecario, y ello se advierte fácilmente cuando se piensa en la diferente sustantividad y requisitos jurídicos de una y otra

hipótesis. En efecto, teniendo en cuenta que los cónyuges o sus respectivos herederos (o el cónyuge viudo y los herederos del premuerto) puedan verificar la partición del remanente contemplado en el artículo 1.404 del Código Civil y correlativo artículo 267 del Código Foral Aragonés, como tengan por conveniente, con tal de que no se perjudiquen los derechos del tercero (cfr. artículos 1.058, 1.083 y 1.410 del Código Civil), en el caso de la traba de los derechos que puedan corresponder al deudor sobre bienes comunes concretos, puede perfectamente ocurrir que estos bienes no sean adjudicados al cónyuge deudor, con lo que aquella traba quedará absolutamente estéril; en cambio, si se embarga la cuota global, y los bienes sobre los que se anota no se atribuyen al deudor, éstos quedarán libres, pero el embargo se proyectará sobre los que se le haya adjudicado a este en pago de su derecho (de modo que solo queda estéril la anotación, pero no la traba. Pero el embargo de cuotas abstractas en un patrimonio colectivo en liquidación es una medida cautelar que no produce más efecto que el de anticipar el embargo sobre los «bienes futuros» que se adjudiquen (si se adjudican) al deudor en la división del caudal. En el caso objeto del presente expediente, en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido por un cónyuge contra el otro se practica sobre un bien, que aparece inscrito a nombre de ambos cónyuges con carácter consorcial, una anotación preventiva de embargo sobre «los derechos que correspondan a la ejecutada» sobre el mismo. De la anotación no resulta directamente que el estado civil de los titulares registrales se haya modificado en relación al que ostentaban en el momento de la adquisición del bien, pero así se desprende del tenor de los derechos embargados (y se confirma por la constancia como divorciado del ejecutante en otros asientos registrales). En el decreto de adjudicación se indica que se adjudica lo embargado, que es, según los Hechos, una mitad indivisa de la finca. De lo que parece colegirse que el secretario judicial considera que los derechos que corresponden a la ejecutada sobre la finca se concretan en una mitad indivisa de la misma. Pero, como hemos visto, ni durante la vigencia del consorcio conyugal, ni en relación con la comunidad post-consorcial tras su disolución y antes de su liquidación, corresponde a los cónyuges o ex cónyuges una mitad indivisa sobre los bienes comunes ni ninguna otra participación concreta sobre bienes singulares. En definitiva, dado que lo que se adjudica en la resolución judicial calificada es la mitad indivisa del bien consorcial, y reiterando que eso no es posible durante la vigencia de la sociedad conyugal, ni tras su disolución y hasta su liquidación, no procede sino confirmar la nota de calificación.- R. 11-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-776.pdf>

– CADUCIDAD. El artículo 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas el embargo preventivo de bienes y derechos–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo, que es la medida cautelar, no a la anotación preventiva de dicho embargo, cuya eficacia es tan solo la de la hacer efectivo erga omnes el embargo trabado. Dicho precepto no dicta ninguna norma dirigida al Registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.- R. 21-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3343.pdf>

– CADUCIDAD. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Habiéndose presentado –incluso expedido– el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de ésta. Esta caducidad opera de forma automática, «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.- R. 9-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1197.pdf>

– CADUCIDAD. En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad y la cancelación de la anotación

del embargo de los que dimanaban ya se habían producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas o, al menos, el testimonio del auto de adjudicación para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. Pero el hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas que prevé el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no produce el efecto de prorrogar la vigencia de las anotaciones preventivas, sino que estas se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.- R. 10-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2339.pdf>

– CADUCIDAD. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 3 de diciembre de 2013) que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento. En el presente expediente, existía vigente en el Libro Diario al tiempo de producirse la caducidad de la anotación preventiva de embargo cuya prórroga se pretende un asiento de presentación de mandamiento de prórroga procedente del Juzgado que ordenó el asiento de anotación originario. Como tesis de principio, de haber superado la calificación positiva, la prórroga de la anotación preventiva retrotraería sus efectos, por imperativo de los artículos 24 y 72 de la Ley Hipotecaria, a la fecha en que se causó el referido asiento de presentación. Sin embargo, el asiento de presentación referido tenía por objeto una finca distinta de la que constaba embargada en el Registro, y el mandamiento subsanatorio por el que se rectificó la finca a embargar se dictó con posterioridad a la fecha de caducidad, por lo que esta ya había desplegado sus efectos.- R. 23-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1548.pdf>

– CADUCIDAD. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.º del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad.- R. 5-2-2014.- B.O.E. 28-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/28/pdfs/BOE-A-2014-2168.pdf>

– CADUCIDAD. Sobradamente ha sido señalado por las Resoluciones citadas en «Vistos» y numerosas más, que los embargos anotados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, caducan por el transcurso del plazo de cuatro años, contado desde la anotación practicada. La caducidad, «ipso iuris», se produce por el transcurso fatal del término el cual vence el mismo día de la anotación, cuatro años después lo que supone el decaimiento del derecho pese a no ser el asiento formalmente cancelado. En el presente caso, la presentación del segundo mandamiento se produce cuando ya había transcurrido el plazo de cuatro años de la anotación anterior por lo que debe confirmarse el defecto, de naturaleza insubsanable, apreciado por el Registrador.- R. y Corr. Error. R. 24-3-2014.- B.O.E. 29-4 y 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4549.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5692.pdf>

– CADUCIDAD. El art. 86 de la L.H. determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Este Centro Directivo, en R. 9-1-2014, ha recogido la reiterada doctrina del mismo (en «Vistos») en virtud de la cual, habiéndose presentado –incluso expedido– el testimonio –referido a la correcta finca registral número 40.725– con la diligencia complementaria de la del mandamiento ordenando la prórroga, transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido la caducidad de esta. Esta caducidad opera de forma auto-

mática, ipso iure, sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral.- R. 31-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4712.pdf>

– CADUCIDAD. En el caso de que una anotación no prorrogada y modificada por otra u otras posteriores alcance su plazo de vigencia, caducará de conformidad con lo dispuesto en el art. 86 de la L.H. sin perjuicio de la subsistencia de las anotaciones posteriores y de los efectos que, en su caso, deban producir (RR. 3, 4, 5, 6, 8 y 9-9-2003 y 27 y 29-6-2013). Si durante la vigencia de la anotación de embargo a la que modificaba, la anotación posterior de modificación disfrutaba del rango que aquella ostentaba por razón de su fecha (R. 14-7-2011 por todas), producida la caducidad de la anotación modificada es obvio que la de modificación queda sujeta a su propio rango por razón de su propia fecha.- R. 29-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6585.pdf>

– CADUCIDAD. El art. 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas el embargo preventivo de bienes y derechos–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo, que es la medida cautelar, no a la anotación preventiva de dicho embargo, cuya eficacia es tan solo la de hacer efectivo erga omnes el embargo trabado. Dicho precepto no dicta ninguna norma dirigida al Registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el art. 86 de la L.H.- R. 6-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6982.pdf>

– CANCELACIÓN DE EMBARGOS ADMINISTRATIVOS. La competencia del Juez del concurso es vis atractiva no solo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo Juez o tribunal que la hubiera ordenado (cfr. art. 84 de la L.H.), debe ceder a favor de esta competencia del Juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución, calificación de competencia que podrá hacer el Registrador al amparo en el art. 100 de la L.H. La universalidad de la ejecución dentro de la que el legislador ha entendido y ha querido mantener la preferencia para el cobro de procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado diligencia de embargo antes de la declaración de concurso, está sustentado en la naturaleza pública del acreedor y en facultad de autotutela de la Administración, como era ya tradición en nuestro Derecho de ejecución colectiva. Ahora bien, además de ser la diligencia de embargo administrativo anterior a la declaración concursal, los bienes no deben ser necesarios para la actividad profesional o empresarial del deudor. Cuestión esta última que, como ya tiene reiteradamente afirmado este Centro Directivo es una competencia del Juez del concurso. Este respeto a la ejecución aislada de las ejecuciones derivadas de diligencia administrativa de embargo anterior al concurso, se traduce en materia de cancelaciones, de manera que la posibilidad que tiene el Juez del concurso de ordenar cancelaciones en las ejecuciones que quedan suspendidas, no la tiene cuando se trata de cancelaciones de embargos susceptibles de ejecución separada. Así el art. 55.3 de la Ley Concursal termina diciendo con claridad que «el levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos». No obstante la calificación de la competencia del Juez o tribunal y de la adecuación de la resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, debe conducir en este caso a un juicio favorable, a practicar el asiento y por tanto a estimar el recurso. En efecto, en el presente expediente, el Juez del concurso ha declarado la procedencia de la venta y la cancelación de las cargas, por considerarlo necesario –con profusión de argumentos– para la continuidad de la actividad de la concursada; y se ha dado audiencia a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que podía haber interpuesto los recursos procedentes, incluido el de conflictos de jurisdicción, pero según consta en el mandamiento o no se han interpuesto o no han prosperado, pues la providencia por la que se ordena la cancelación es firme.- R. 1-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4714.pdf>

– HERENCIA YACENTE. El emplazamiento en la persona de un albacea o del administrador judicial de la herencia yacente cumplirá con el tracto sucesivo. Pero solo será requisito inexcusable tal emplazamiento cuando el llamamiento sea genérico, dirigiéndose la demanda contra herederos ignorados. No lo será cuando se haya demandado a un posible heredero que pueda actuar en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos.- R. 8-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6988.pdf>

– HERENCIA YACENTE: REQUISITOS DE SU LLAMAMIENTO PROCESAL. La exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.- R. 27-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8108.pdf>

– N.I.F. DEL TITULAR REGISTRAL. En el presente caso en el que no hay transmisión actual de un bien inmueble; el embargado no es compareciente ni representado en una escritura pública; se trata de una resolución judicial dirigida a la extensión de una anotación preventiva y no consta en el Registro de la Propiedad, por la fecha de la inscripción, dato alguno en relación al N.I.F. del propietario del bien embargado, debe considerarse que no es precisa la constancia del N.I.F., máxime cuando si es entendido de otra manera, la imposibilidad de su obtención acarrearía el perjuicio de la acción procesal y con ello la imposibilidad de hacerse pago de la deuda por parte de la Comunidad de Propietarios acreedora.- R. 5-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-773.pdf>

#### **ESTADO CIVIL.**

– ACREDITACIÓN. Al contrario de lo que señala la nota de la Registradora, que se solemniza ahora una transmisión onerosa producida con anterioridad, de las cláusulas transcritas resulta precisamente que la transmisión del dominio de la finca por título de compraventa que se realizó en el acto de adjudicación tras la subasta, en el año 1979, se materializó anteriormente en virtud de su expediente administrativo cuyos parámetros de adquisición está totalmente acreditados y del que, por otra parte, y a la vista de los documentos presentados, no puede deducirse el estado civil del adquirente al tiempo de la transmisión de la propiedad. En consecuencia, constando el estado civil del comprador en el momento del otorgamiento calificado aunque referido al del momento anterior de la adquisición, debe considerarse éste como cierto.- R. 10-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1243.pdf>

#### **EXPEDIENTE DE DOMINIO DE EXCESO DE CABIDA.**

– DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO: REQUISITOS. No se admite la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición (en el caso de este expediente habrá que elevar a público el contrato de compraventa privada). Al adquirir los promotores del expediente por compraventa, en documento privado, de la titular registral, falta el presupuesto previo para esta clase de expedientes, esto es, la interrupción del tracto. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas, la R. 17-9-2009) que el auto judicial que ha de resolver el expediente debe cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento, entre los que se incluye el previsto en el art. 286 del R.H. en cuanto impone que estos autos dispongan la cancelación de las inscripciones contradictorias, normativa esta con eficacia para todos los expedientes de reanudación de tracto independientemente de la antigüedad de la inscripción contradictoria a cancelar, pues otra cosa no cabe deducir de su redacción y regulación sistemática. Ha de tenerse en cuenta que en la manifestación o mandato judicial de proceder a la cancelación de determinados asientos Registrales, que implica una alteración de los asientos registrales, la nece-

sidad de adecuación del auto judicial a la normativa aplicable al procedimiento se hace, si cabe, más indispensable, pues en otro caso la salvaguardia judicial de los asientos registrales que el mismo art. 1 de la L.H. consagra quedaría relativizada, en merma de la seguridad jurídica. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del Registrador solo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. arts. 208, 300 y 306 del R.H.–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse RR. 10-5-2002, 10-9-2003, 28-4-2005, 7-7-2006, 11-12-2010 y 4-5-2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al Juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4707.pdf>

– DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. Este Centro Directivo en otras Resoluciones, por ejemplo en la de 4-5-2011, que es citada por el recurrente, ha declarado que «las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas, conducentes a determinar si existe o no una discrepancia entre la medida de la finca en la realidad y la que figura en el Registro. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los arts. 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el Juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre la existencia o no de exceso de cabida, sin que el Registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del Juez. Dicho de otra forma, el art. 100 del Reglamento Hipotecario permite entrar a calificar que se han cumplido los trámites esenciales que marca la ley, pero no puede suponer una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha efectuado».- R. 13-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7348.pdf>

#### **EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUMPIDO.**

– PRINCIPIO DE SUBROGACIÓN REAL. Para la inscripción de un testimonio de un auto dictado en expediente de dominio de reanudación del tracto, es necesario que se consignen las circunstancias personales en los términos previstos en los artículos 9 de la Ley y 51 del Reglamento Hipotecario. Respecto a la exigencia de que conste la firmeza del auto, dado el tenor literal del mismo que subordina la expedición del testimonio literal a su firmeza, el espacio de tiempo transcurrido entre las fechas de la resolución y de la expedición del citado testimonio y no habiendo otros elementos de juicio que permitan presumir que no se ha cumplido con lo ordenado en aquélla, resulta claramente que en el momento en que se expide el testimonio literal a efectos de inscripción era ya firme el auto judicial acordando la inmatriculación de la finca, por lo que el defecto debe decaer. Dado que la finca respecto a la que el promotor del expediente realizó la adquisición en la actualidad se encuentra extinguida y ha sido sustituida por subrogación real por sendas fincas de reemplazo resultantes de una reparcelación, hay que entender que la fecha de la inscripción que debe considerarse a los efectos del artículo 202 de la L.H. es la de, último titular de la finca de origen.- R. 29-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1808.pdf>

– REQUISITOS. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE UN EXCESO DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. No se admite la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición (en el caso de este expediente habrá que elevar a público el contrato de compraventa privada). Al adquirir los promotores del expediente por compraventa, en documento privado, de la titular registral, falta el presupuesto previo para esta clase de expedientes, esto es, la interrupción del tracto. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas, la R. 17-9-2009) que el auto judicial que ha de resolver el expediente debe cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento, entre los que se incluye el previsto en el art. 286 del R.H. en cuanto impone que estos autos dispongan la cancelación de las inscripciones contradictorias, normativa esta con eficacia para todos los expedientes de reanudación de tracto independientemente de la antigüedad de la



inscripción contradictoria a cancelar, pues otra cosa no cabe deducir de su redacción y regulación sistemática. Ha de tenerse en cuenta que en la manifestación o mandato judicial de proceder a la cancelación de determinados asientos Registrales, que implica una alteración de los asientos registrales, la necesidad de adecuación del auto judicial a la normativa aplicable al procedimiento se hace, si cabe, más indispensable, pues en otro caso la salvaguardia judicial de los asientos registrales que el mismo art. 1 de la L.H. consagra quedaría relativizada, en merma de la seguridad jurídica. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del Registrador solo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. arts. 208, 300 y 306 del R.H.–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse RR. 10-5-2002, 10-9-2003, 28-4-2005, 7-7-2006, 11-12-2010 y 4-5-2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al Juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4707.pdf>

### **EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.**

– **ADQUISICIÓN DE LOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.** No puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando el promotor del expediente es el comprador de la heredera del titular registral, pues, si bien es cierto que el artículo 40.a) de la L.H. parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. art. 20 de la L.H. y 209 del R.H.).- R. 19-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4442.pdf>

– **INTERRUMPIDO: CANCELACIÓN ASIENTOS CONTRADICTORIOS.** Se recurre en el presente recurso únicamente el segundo defecto de la nota de calificación, por lo que la cuestión a resolver es si el auto judicial por el que se resuelve un expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido debe contener expresamente el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias o, por el contrario, tiene por sí virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato alguno. Esta cuestión formal ya ha sido tratada por este Centro Directivo en anteriores ocasiones y su solución viene impuesta por la normativa hipotecaria vigente sobre esta cuestión, en particular en el art. 286 del R.H. La R. 7-3-1979 declaró que por mucho que se trate de un requisito de un rigor formal excesivo y no del todo justificado, constituye defecto subsanable el hecho de que el auto dictado para la reanudación del tracto sucesivo no contenga expresamente, como impone el art. 286 del R.H., el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias. En la misma línea, se han pronunciado las RR. 29-8-1983, 24-1-1994, 4-10-2004 –que considera inexcusable que se ordene la cancelación de las inscripciones contradictorias– o en la misma línea, la R. 16-3-2006. En este sentido es importante distinguir dos aspectos relevantes: que una cosa es que el ejercicio de una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar específicamente la nulidad o cancelación de los asientos contradictorios vigentes, pueda llevar implícita dicha petición; y otra muy distinta que el auto judicial que ha de resolver el expediente no deba cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento.- R. 17-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3023.pdf>

– **INTERRUMPIDO: REQUISITOS.** En el presente caso, queda constatado que se produjo una confusión en cuanto a la clase o categoría de expediente de dominio seguido para concluir con la resolución favorable al promotor, puesto que inicialmente se aludía, en relación con la finca número 4 objeto de este recurso, a su inmatriculación cuando en realidad, al estar previamente inscritas las dos fincas que por agrupación (que, al parecer no llegó a inscribirse) pasaron a formar la que es objeto del expediente, lo realmente perseguido era la reanudación de su tracto interrumpido (sin entrar ahora en que respecto de una de aquellas fincas agrupadas en realidad tampoco existía ruptura del tracto al estar inscrita con carácter ganancial a favor de una de las promoventes y de su marido, puesto que este tema tampoco se ha planteado en la nota recurrida). En este contexto de falta de claridad, se añade el dato, ya aludido, de que el auto no contiene afirmación alguna en relación con el cumplimiento de lo exigido en los arts. 285 y 286 del R.H., específicos

para el expediente de reanudación de tracto, y relativo a las citaciones al titular registral y a la persona de quien proceden los bienes. Como ya se ha dicho, en el auto se alude expresamente a la citación de los titulares de los predios colindantes y de las personas ignoradas, pero nada se dice sobre el llamamiento al titular registral.- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4553.pdf>

– JUSTIFICACIÓN DEL DOMINIO DEL PROMOTOR. CALIFICACIÓN REGISTRAL: FORMA. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. No obstante, aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. De conformidad con el art. 285 del R.H., no puede exigirse a quien promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho, de modo que el auto por el que se ordena reanudar el tracto es, por sí solo, título hábil para practicar la inscripción en cuanto determina la titularidad dominical actual de la finca. Por lo que no puede exigirse al promotor del expediente de reanudación de tracto la acreditación de la cadena previa y sucesiva de transmisiones intermedias, ni los nombres de las personas que transmitieron las fincas al transmitente inmediato de las mismas. Teniendo en cuenta que la declaración judicial en el expediente es clara e indubitada, no cabe que la Registradora entre en las razones del Juez para formular su declaración debiendo atenerse al pronunciamiento judicial.- R. 19-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4444.pdf>

– REQUISITOS. En cuanto a la exigencia de la licencia, hay que tener en cuenta que el expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo está dirigido a la acreditación del dominio a favor del promotor del mismo, con relación a la finca tal como aparece inscrita en el Registro. Ahora bien, si como en el caso presente, el expediente no se refiere a la totalidad de la finca registral sino a parte que en su día se segregó, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación o certificación del Ayuntamiento de innecesariedad de la misma (cfr. R. 8-1-2010) y por tanto procede la confirmación de la nota de calificación. En el presente caso, no nos hallamos ante un supuesto de duda de la Registradora sobre la identidad de la finca, sino que se ha solicitado la certificación y se ha iniciado el procedimiento judicial sobre una finca distinta de la que fue objeto de transmisión a los promotores del expediente de dominio y dicha certeza no podía tenerse en el momento de expedirse la certificación, sino en el momento de calificar el testimonio del decreto judicial por el que se resuelve el expediente y del que resulta la certeza de que la finca cuyo dominio se declara, es otra distinta a la transmitida. La tercera cuestión que debe resolverse es la relativa a la notificación de los titulares registrales. En relación a este defecto, relativo a la inobservancia en la tramitación del expediente de reanudación de tracto de los preceptos referentes a las notificaciones a los titulares registrales o sus causahabientes, debe igualmente confirmarse.- R. 30-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6588.pdf>

– REQUISITO. Es doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la claridad con que se expresa el párrafo tercero del art. 202 de la L.H. no deja duda acerca de la imposibilidad de inscribir el testimonio de un auto de expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido cuando, como ocurre en este caso, la última inscripción de dominio tiene menos de treinta años y no consta que el titular haya sido notificado tres veces, una de ellas al menos personalmente, sin que sea suficiente para tener por cumplido este requisito la mera mención genérica realizada en el auto a la observancia de lo dispuesto en la reglas 3.ª y 5.ª del art. 201 de la L.H.- R. 20-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8096.pdf>

– REQUISITOS. En el presente caso, tanto del auto judicial como del escrito de recurso y del resto de documentación obrante en el expediente resulta con toda claridad que el promovente del expediente de dominio para reanudar tracto adquirió directamente de la titular registral, por lo que resulta plenamente

aplicable la doctrina de este Centro Directivo que se acaba de reseñar, en la que se basa expresamente la nota de calificación negativa. Por tal motivo, en el presente caso, el expediente de dominio, que se tramitó con la doble finalidad de acreditar un exceso de cabida de la finca y de reanudar el tracto a favor de un causahabiente del titular registral, puede y debe operar la inscripción del exceso de cabida, como así ocurrió, y en cambio no puede ni debe operar la reanudación del tracto por no haber efectiva interrupción del mismo.- R. 8-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8311.pdf>

#### **EXTRANJEROS (También NO RESIDENTES).**

– DOCUMENTO NOTARIAL. TÍTULO INSCRIBIBLE. Analizando en primer lugar el segundo defecto de la nota de calificación, referente a la necesidad de que se acompañe copia auténtica de la escritura holandesa debidamente apostillada, ya que la apostilla aparece en la traducción pero no en el documento original, que es una mera fotocopia, dicho defecto debe ser confirmado. A la vista de la copia traducida que se acompaña, el convenio realmente se adjunta pero no aparece incorporado a la escritura –en cuyo caso formaría parte integrante de esta y caería bajo su forma–, por lo tanto es un documento privado que complementa a la escritura que ejecuta los acuerdos que contiene, por lo que no deben quedar dudas en cuanto a su autenticidad y de acuerdo con la doctrina anteriormente invocada debe, al menos, testimoniarse notarialmente. El Registrador debe comprobar que la identidad del otorgante coincide con la que figura en el Registro, la eventual discrepancia que pueda existir entre los datos de identificación que constan en el Registro y los que figuran en la escritura, puede ser apreciada por el Registrador como defecto que impida la inscripción si bien ha de tratarse de una discrepancia que tenga suficiente consistencia.

En este caso, si bien es cierto, como dice la recurrente, que es explicable la discordancia de numeración del pasaporte por la caducidad del primero y la obtención de uno nuevo, tales circunstancias no resultan de la escritura sujeta a calificación, y al tratarse de cuestiones reguladas por la legislación holandesa, la Registradora no tiene obligación de conocerla, pudiendo exigir su acreditación, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. Solo podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.- R. 24-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1550.pdf>

#### **FIDEICOMISO.**

– CATALUÑA. FIDEICOMISOS CONDICIONALES: FACULTADES DEL FIDEICOMISARIO. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR: COMPETENCIA ESTADO-GENERALIDAD DE CATALUÑA. En el caso presente, el recurso versa sobre una materia regulada por las normas catalanas, eso es, la regulación de los fideicomisos y sus efectos tanto mientras están pendientes como una vez se ha producido su delación, sin que sea de aplicación, ni siquiera como supletoria, ni una sola norma estatal. La regulación material del fondo del tema debatido es propia y exclusiva del derecho catalán, mientras que la normativa hipotecaria, estatal, es solo instrumental y regula como es debido hacer constar en el Registro de la Propiedad los efectos que derivan de la aplicación de las normas catalanas. Este último hecho no excluye, como es lógico, aquella competencia nuestra tal como ha declarado el Tribunal Constitucional primero en su Auto resolutorio de 2-10-2012 y más tarde a la S. 4/2014. En el caso que nos ocupa, y de acuerdo con lo que establecimos en nuestra R. 22-10-2007, habrá que estar a las normas civiles aplicables a Catalunya en 1943 siendo solo de aplicación las normas relativas a los efectos del fideicomiso mientras está pendiente qué contenía el Código de sucesiones entre el momento que entró en vigor, el 21-4-1992, y la muerte de la fiduciaria, el 22-10-1997, pero no son de aplicación las normas de la Compilación. Con respecto a los efectos del fideicomiso en el momento que se produce la delación a favor de los fideicomisarios (1997) se tendrá que aplicar la normativa civil vigente a la muerte del fideicomitente, eso es, la de 1943 y no las del Código de sucesiones. Sin embargo, como decíamos en nuestra R. 30-7-2013, de acuerdo con la D.F. 1.ª de la Compilación de 1960 que no derogó, sino sustituyó, la normativa anterior en un sistema de iuris continuatio que legitimaba la Ley de 1960 sobre la base de nuestro derecho anterior a 1716 más que en el poder constituido en 1960, nos referiremos a los preceptos compilados y no a los romanos a menos

que los primeros hubieran modificado los segundos porque la Compilación los asumió y redactó de manera más sistemática y comprensible para los operadores de hoy. Con respecto a los preceptos de la Ley Hipotecaria tendremos que estar a su propia normativa transitoria y, por lo tanto, aplicaremos en todo caso el art. 23 de la Ley vigente. El testamento establece una sustitución fideicomisaria familiar con facultad de elección en la que el fideicomitente impone a sus hijos la carga de no poder disponer de los bienes fideicomitidos para después de la muerte si no es a favor de sus respectivos hijos, que son los fideicomisarios elegibles. Como es un fideicomiso para después de la muerte, se entiende como condicional. En el caso presente, estando como estaba la carga fideicomisaria inscrita en el Registro antes que el establecimiento en censo, constando como consta la carga precisamente en la inscripción del establecimiento (inscripción 1.ª de la finca) que se hizo por los fiduciarios, la cesión en censo (también la redención) decae y pierde eficacia y, en principio, los fideicomisarios o sus herederos pueden reivindicar el inmueble, pedir la posesión y, también, inscribir el dominio a su nombre, en este último caso sin el consentimiento de los herederos o terceros adquirentes del fiduciario, sin perjuicio de los derechos que les otorgan las normas de liquidación de la posesión. A efectos registrales una vez acreditada de manera objetiva la muerte de la fiduciaria y la existencia y la determinación de los fideicomisarios, eso es, el cumplimiento de la condición, nada se tendría que oponer a una nueva inscripción de los bienes a nombre de los fideicomisarios de acuerdo con el art. 23 último inciso de la Ley Hipotecaria dado que la sustitución fideicomisaria condicional funciona en el Registro como una condición resolutoria a que se había sometido la adquisición de los censatarios. Tenemos que entender que sobre la base de los principios de seguridad jurídica y de tutela judicial efectiva, los adquirentes del fiduciario tienen que ser como mínimo notificados de la delación del fideicomiso y del cumplimiento de la condición que hace decaer su titularidad cuando se pretende la inscripción de los bienes a nombre de los fideicomisarios. Por un lado porque el heredero o el adquirente del fiduciario, titular inscrito sometido a condición, puede alegar créditos contra el fideicomisario, que podrá garantizar, con derecho de retención, créditos que si falla la notificación se pueden erosionar de manera irremediable. Por otro lado, porque repugna a los principios constitucionales de seguridad jurídica, de tutela judicial efectiva y de audiencia de las personas perjudicadas, y casi diríamos al mismo principio de tracto sucesivo, que se puedan realizar inscripciones sin ni siquiera conocimiento de los titulares actuales que se ven perjudicados, aún más cuando la ley les concede derecho de retención o de hipoteca garantizada del pago de determinados créditos. Sobre la base de estos principios generales concluiremos, pues, que para que el fideicomisario recurrente pueda inscribir su titularidad hará falta que acredite que ha notificado la delación a los adquirentes del fiduciario, actuales titulares registrales de la finca, en el domicilio suyo que conste en el Registro, en este caso la misma finca, siendo independiente esta notificación del requerimiento que hay que hacer para exigir la posesión de acuerdo con el art. 426.45 del C.C.Cat. (antes 206 de la Compilación y 237 del Código de Sucesiones). En el caso presente, sin embargo, dado que los titulares registrales han sido notificados en la tramitación de este recurso, en el cual han sido parte, tenemos que entender que son bastante conocedores.- R. 12-6-2014.- D.O.G.C. 17-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6645/1360137.pdf>

## **FINCA.**

– CANARIAS. IDENTIFICACIÓN. INMATRICULACIÓN DE FINCA COLINDANTE CON UN BARRANCO. De conformidad con el artículo 58.2 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, no todo barranco es cauce que forme parte del dominio público, sino únicamente «aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad», criterio reiterado por el artículo 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. Pero aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la administración actuante. Dicha notificación le corresponde realizarla al Registrador en los términos que establece el artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización.- R. 20-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1004.pdf>

– DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INSCRIPCIÓN DE UN EXCESO DE CABIDA. EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUMPIDO. REQUISITOS. No se admite la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición (en el caso de este expediente habrá que elevar a público el contrato de compraventa privada). Al adquirir los promotores del expediente por compraventa, en documento privado, de la titular registral, falta el presupuesto previo para esta clase de expedientes, esto es, la interrupción del tracto. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas, la R. 17-9-2009) que el auto judicial que ha de resolver el expediente debe cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento, entre los que se incluye el previsto en el art. 286 del R.H. en cuanto impone que estos autos dispongan la cancelación de las inscripciones contradictorias, normativa esta con eficacia para todos los expedientes de reanudación de tracto independientemente de la antigüedad de la inscripción contradictoria a cancelar, pues otra cosa no cabe deducir de su redacción y regulación sistemática. Ha de tenerse en cuenta que en la manifestación o mandato judicial de proceder a la cancelación de determinados asientos Registrales, que implica una alteración de los asientos registrales, la necesidad de adecuación del auto judicial a la normativa aplicable al procedimiento se hace, si cabe, más indispensable, pues en otro caso la salvaguardia judicial de los asientos registrales que el mismo art. 1 de la L.H. consagra quedaría relativizada, en merma de la seguridad jurídica. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del Registrador solo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. arts. 208, 300 y 306 del R.H.–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse RR. 10-5-2002, 10-9-2003, 28-4-2005, 7-7-2006, 11-12-2010 y 4-5-2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al Juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4707.pdf>

– DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. RECTIFICACIÓN DE CABIDA. No cabe denegar la inscripción de un exceso de cabida inferior al 5%, que además viene acreditado por medio de certificación catastral simplemente alegando que existen dudas sobre la identidad de la finca, sin otra justificación que el hecho de que la finca se formó por segregación.- R. 3-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3605.pdf>

– DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO. No es posible la inmatriculación de una finca adjudicada en una escritura de partición de herencia acompañada de acta posterior de notoriedad complementaria de título público –dejando aparte vicisitudes intermedias– habida cuenta de que el Registrador expresa y justifica en su nota las dudas que le plantea que la finca, en su actual descripción, no forme parte de otras ya inscritas.- R. 10-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3899.pdf>

– IDENTIDAD. Ha de revocarse la nota de calificación, puesto que existe plena correspondencia entre la descripción de la finca obrante tanto en el título adquisitivo como en el acta de notoriedad complementaria, entre sí y respecto de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que han de incorporarse por imperativo del art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por otro lado, a la vista de las anteriores consideraciones, también ha quedado acreditado que con la incorporación al folio registral de la referida descripción no se está llevando a efecto una rectificación que implique una alteración de la delimitación perimetral de la finca o del volumen edificado, que ponga en duda su identidad tal como se describe la misma en la inscripción primera, (de hecho permanecen los mismos linderos y solo hay un cambio en la titularidad de dos de las fincas colindantes en favor del señor B.S.). Solo se persigue solventar las imprecisiones existentes en cuanto a la superficie de la finca, especificar los metros edificados en cada una de las dos plantas que ya se reflejan en el asiento registral, (no hay tampoco inmatriculación de la construcción), y finalmente poner fin a la incoherencia que supone asignar una referencia catastral indebidamente contrastada y que dirige a una parcela catastral con una descripción y geometría incompatibles

con los linderos fijos de la finca registral, (vuelta a la calle E.), con la finalidad de conseguir una adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, en aras de una mayor eficiencia en la prestación del servicio público de ambas Instituciones. Además, figurando ya inmatriculada una mitad indivisa de la finca ha de respetarse en principio la descripción obrante en el folio registral, lo cual no es óbice para complementar aquellas imprecisiones que pudieran existir, sobre todo si se tiene en cuenta la fecha de la inmatriculación.- R. 13-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3018.pdf>

– IDENTIDAD CON PARCELA CATASTRAL. Ni la documentación que complementa a la certificación catastral y que se inserta en la escritura, ni el hecho de que se otorgue la propia escritura, que no hace sino recoger la nueva descripción justificando las diferencias en dicha documentación, acreditan la existencia del requisito fundamental para conseguir la concordancia entre los datos catastrales y registrales de la finca y que no es otro que la correspondencia entre la finca catastral y registral de forma que quede indubitada su identidad y ello sin perjuicio de las diferencias de configuración de las parcelas en los dos ámbitos de actuación. La determinación de la finca registral, como base física sobre la que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles, debe realizarse por el registrador.- R. 16-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7352.pdf>

– NATURALEZA. COMPLEJO INMOBILIARIO: CONCEPTO. Resulta evidente que las circunstancias descriptivas tomadas de la certificación catastral, que a estos efectos se presume cierta (art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), pueden y deben acceder al contenido de los asientos registrales en aras de una mayor coordinación entre los datos descriptivos obrantes en el Registro de la Propiedad y la Institución Catastral, si bien para ello es necesario que dentro del procedimiento registral quede establecida la adecuada correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral, extremo que habrá de ser objeto de calificación por el Registrador de la Propiedad, tal como se establece en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2, letra d), del Texto Refundido de la Ley del Catastro. Ha de considerarse, pues, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y grafica es un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (art. 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el Registrador de la Propiedad la correspondencia con la finca registral, extremo que no resulta acreditado ya de la propia escritura objeto de calificación, tal como se manifiesta por el Notario autorizante del título, que no considera acreditada la referencia catastral con la certificación aportada, lo cual es ratificado por los comparecientes que expresamente manifiestan la no correspondencia del contenido de la certificación catastral con la realidad física y de ahí que soliciten la modificación de la superficie registral de la finca y la descripción de las edificaciones realmente existentes, para adecuar la descripción del folio real al contenido del informe técnico que se testimonia, en el que si bien se manifiesta la coincidencia de linderos con la certificación catastral, expresamente certifica que en realidad la finca registral número 11.787, sobre la que se declara la obra nueva, tiene una superficie de mil ochocientos sesenta y seis metros cuadrados con cuarenta y dos decímetros cuadrados y que está conformada por parte de las parcelas 65 y 62 del Polígono 11 de rústica. Igualmente conforme a los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.1 de su Reglamento el título ha de definir con precisión el objeto del derecho de propiedad y por tal motivo no basta con describir la finca como «Rústica, hoy en parte urbana. Trozo de terreno», pues ni se concreta o delimita cual es la porción de terreno que tiene tal naturaleza, ni del contenido de la certificación catastral se desprende la necesaria coincidencia con la superficie ocupada por las edificaciones, que según el Catastro es de ciento veinte metros cuadrados y conforme al título e informe técnico es de doscientos cincuenta metros cuadrados y veintiún decímetros cuadrados, debiendo además precisarse que tal consideración es a los solos efectos catastrales antes expuestos, ya que la totalidad de la finca se ubica en suelo con la consideración de rústico o utilizando la terminología del artículo 12.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, «situación básica de suelo rural». Ha de ser confirmado pues el primer defecto de la nota de calificación en los términos expuestos. Es posible constituir un complejo inmobiliario sobre una única finca registral, debate que en la actualidad carece de sentido al estar admitida expresamente tal posibilidad por el artículo 17.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, «el complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias», lo que conduce a establecer el hecho diferencial que lo distinga de la propiedad horizontal tumbada, lo cual suele hacerse considerando que, en esta última, se

mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos. La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo cómo otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito (cfr. art. 17.2.º del Texto Refundido de la Ley de Suelo). En la actualidad el artículo 17.6 exige en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas. Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior, pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación, pues no hay alteración de forma –la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos. Por otro lado, también el caso que nos ocupa puede considerarse como asimilado a una división a los efectos de la necesidad de obtención de la pertinente licencia en los términos que establece el artículo 17.2 de la Ley del Suelo.- R. 21-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1545.pdf>

– REGISTRAL. IDENTIFICACIÓN Y LINDEROS. Dado que existen dudas fundadas en la identidad de la finca agrupada en relación con la certificación catastral que la titular registral refiere a la total finca resultante de la agrupación, queda excluido, siquiera inicialmente, el Catastro como modo de identificación de la finca registral agrupada. Por lo que no pueden ser tenidos en cuenta ahora como datos descriptivos de la finca agrupada según Registro los linderos que la certificación catastral arroja respecto de la finca que el propio Catastro describe puesto que, siendo la superficie el área delimitada por los linderos, y tomada la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 51.4 del R.H., sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes, de aceptar los linderos señalados por el Catastro, necesariamente debería admitirse la superficie declarada por este, lo cual, como se ha reiterado, ha quedado en entredicho.- R. 22-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5685.pdf>

– SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO. Como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. RR. 10-6-2009 y 2-11-2012), si bien la certificación municipal de innecesariedad de licencia puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia. Lo que resulta de los antecedentes reseñados es que sobre la original finca matriz se operó una expropiación forzosa, al parecer no inscrita, como consecuencia de la cual aquella finca, inicialmente continua, quedó integrada de hecho por tres parcelas discontinuas (independizadas catastralmente, pero no registralmente). De ello pretende colegir la recurrente que la segregación ya se operó de hecho y que lo que ahora se realiza es su formalización tardía. Pero no es así en rigor. Ciertamente que la segregación de los terrenos objeto de expropiación, en caso de formalizarse y pretenderse su inscripción sí podrían acogerse a la excepción de la letra d) del citado art. 25 de la L. 19/1995, pues tal segregación sí fue causada por una expropiación. Por el contrario, el resto de la finca matriz, aun quedando integrada por tres porciones de terreno discontinuos, ni desde la perspectiva registral, ni desde la óptica de la legislación agraria ahora examinada pierden su unidad jurídico-registral. En definitiva, la Registradora actuó correctamente haciendo aplicación del art. 80 del R.D. 1.093/1997. Y si la C.A. de Castilla-La Mancha, a través de sus órganos competentes, afirma que la segregación es inválida por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de la resolución dictada por la C.A., y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar los resultados del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio art. 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.- R. 25-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6582.pdf>

**HERENCIA (También PARTICIÓN HEREDITARIA y SUCESIÓN HEREDITARIA).**

– ADQUISICIÓN DE LOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL. EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO. No puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando el promotor del expediente es el comprador de la heredera del titular registral, pues, si bien es cierto que el artículo 40.a) de la L.H. parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. art. 20 de la L.H. y 209 del R.H.).- R. 19-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4442.pdf>

– ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DERECHO HEREDITARIO. REQUISITOS. Limitada la presente Resolución al contenido de la nota de calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), debe confirmarse la nota de calificación pues para solicitar la anotación preventiva de derecho hereditario hay que justificar, como requisito básico, ser heredero del titular registral y la porción hereditaria que le corresponde. No puede pretenderse la práctica de la anotación preventiva del derecho hereditario sobre bienes inscritos a favor de terceras personas, si no se acredita ser causahabiente del titular registral y la porción hereditaria que corresponde al deudor. Si para la práctica de la anotación preventiva de derecho hereditario es necesario acreditar no solo el fallecimiento del titular registral, sino también la condición de heredero –cuando quien solicita la anotación preventiva del derecho hereditario es el heredero del titular registral–, con mayor razón será exigible cuando quien solicita la práctica de dicha anotación es un acreedor del heredero. En este caso es requisito necesario, pero no suficiente, acreditar que el deudor es heredero del titular registral así como la porción hereditaria que le corresponde; además será preciso acreditar que es un acreedor con derecho a instarla, bien por solicitud, si se trata de un acreedor de los previstos en el artículo 146.4 del Reglamento Hipotecario, o bien acudiendo los demás acreedores al procedimiento especial regulado en el artículo 57 de la Ley Hipotecaria.- R. 1-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2122.pdf>

– DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESARIA INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS PREVIOS. El principio de voluntariedad consiste en la posibilidad de decidir si un título accede o no al Registro, principio excepcionado en contadas ocasiones, la más significativa en el caso de las hipotecas; ahora bien tomada la decisión de inscribir e iniciado el procedimiento registral mediante la oportuna presentación de los títulos, lo que no puede pretenderse es, al amparo de dicha voluntariedad, obtener la protección de sus efectos aplicando arbitrariamente las normas que lo regulan y dando la espalda a los demás principios que rigen nuestro sistema hipotecario. Entre estos principios se encuentra el de tracto sucesivo, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y legitimación, según los arts. 1, 38, 40 y 82 de la L.H., considerado de forma casi unánime como uno de los principios básicos en los sistemas registrales de folio real y, por tanto, del nuestro, que impone un enlace entre las sucesivas titularidades de los derechos inscritos, y se plasma, desde el punto de vista normativo, en el art. 20 de la L.H., cuando exige que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Implica este principio la legitimación activa del titular registral, ya que únicamente él puede realizar actos dispositivos con eficacia hipotecaria, por lo que las titularidades registrales deben formar una sucesión en cadena, sin solución de continuidad, desde el inmatriculante hasta el titular actual. Además este principio de tracto sucesivo actúa en sentido negativo impidiendo el registro de actos que no procedan del citado titular o en los que haya tomado parte. Corresponde únicamente a la Administración Tributaria la competencia en materia impositiva por lo que aun cuando el Notario autorizante haga las advertencias oportunas o recoja la existencia de una liquidación, no puede entenderse acreditado el pago del impuesto en los términos recogidos en las disposiciones legales al tiempo del devengo del impuesto en especial en el punto 2 del art. 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Como afirma el Registrador en su nota del texto de los arts. 14 de la L.H. y 76 y 78 de su Reglamento y del art. 15 del Anexo II del Reglamento Notarial, ya que se desprende la necesidad de aportar los certificados de defunción, del Registro General de Actos de Última



Voluntad y copia auténtica del testamento del causante.- R. 6-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6983.pdf>

– FACULTADES DEL HEREDERO. La pretensión de la heredera, de decidir por sí y ante sí, sin intervención alguna de las personas nominalmente designadas como favorecidas acerca de la nulidad o validez de disposiciones no solo excede de las atribuciones que le corresponden en cuanto continuadora de la voluntad del causante, ya que incide en la posición de terceras personas, sino que tan siquiera respeta la voluntad sucesoria de su causante pues, aunque el testamento no reviste en su redacción la claridad que corresponde a la redacción notarial, se establecen en el mismo sustitución a favor de los nietos, para el caso de incumplimiento de la heredera de las condiciones impuestas, de suerte que la declaración de nulidad realizada supone de hecho el decaimiento de la cláusula que ordena la sustitución.- R. 30-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6587.pdf>

– HERENCIA YACENTE. El emplazamiento en la persona de un albacea o del administrador judicial de la herencia yacente cumplirá con el tracto sucesivo. Pero solo será requisito inexcusable tal emplazamiento cuando el llamamiento sea genérico, dirigiéndose la demanda contra herederos ignorados. No lo será cuando se haya demandado a un posible heredero que pueda actuar en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos.- R. 8-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6988.pdf>

– HERENCIA YACENTE: REQUISITOS DE SU LLAMAMIENTO PROCESAL. La exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.- R. 27-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8108.pdf>

– PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR. Es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particionales –inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos–, mientras que en las normas para la partición el testador, se concreta en expresar la voluntad de que cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique. La partición de testador puede omitir alguna de las clásicas operaciones de otras clases de particiones, por eso al propio tiempo advierte que ello es «sin perjuicio, también, de la práctica de aquellas operaciones complementarias de las citadas adjudicaciones que puedan ser necesarias para su plena virtualidad». A efectos registrales ningún problema existe en este caso en relación con el inventario de bienes, puesto que el propio testador expresa con toda claridad y con datos registrales los bienes objeto de la partición. Tampoco es obstáculo que falte el avalúo, pues el propio testador prescinde del mismo considerando que aunque los lotes tengan distinto valor, debe mantenerse la partición realizada. En cambio, la operación de liquidación en caso de que existieran deudas plantea especiales problemas registrales, pues tratándose de varios herederos ha de quedar clarificada la posición de cada uno de ellos antes de proceder a las adjudicaciones. Es cierto que el testador no pudo realizar la operación de liquidación, como dice el recurrente, pues no era el momento adecuado. Pero al menos ha de aclararse qué sucede con las deudas y concretamente si existen o no, y caso de existir, quienes han aceptado la herencia y si lo han hecho pura y simplemente o a beneficio de inventario, pues según un conocido aforismo «antes es pagar que heredar», cuyo significado no es que no se adquiera el título de heredero antes del pago de las deudas, sino que mal se pueden repartir los bienes, sin antes pagar las deudas, que son imprescindibles para la entrega de legados, que en este caso no existen, pero también para que los herederos reciban los bienes que les corresponden. En todo caso, han de intervenir todos los herederos para manifestar lo que proceda respecto a la existencia o no de deudas de la herencia, como operación complementaria de las realizadas por el causante, que es necesaria para la plena virtualidad de la partición a efectos registrales.

Solo 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. Ningún problema existe en este caso en relación con el inventario de bienes, puesto que el propio testador expresa con toda claridad y con datos registrales los bienes objeto de la partición. Tampoco es obstáculo que falte el avalúo, pues el propio testador prescinde del mismo considerando que aunque los lotes tengan distinto valor, debe mantenerse la partición realizada. En cambio, la operación de liquidación en caso de que existieran deudas plantea especiales problemas registrales, pues tratándose de varios herederos ha de quedar clarificada la posición de cada uno de ellos antes de proceder a las adjudicaciones. Es cierto que el testador no pudo realizar la operación de liquidación, como dice el recurrente, pues no era el momento adecuado. Pero al menos ha de aclararse qué sucede con las deudas y concretamente si existen o no, y caso de existir, quienes han aceptado la herencia y si lo han hecho pura y simplemente o a beneficio de inventario, pues según un conocido aforismo «antes es pagar que heredar», cuyo significado no es que no se adquiera el título de heredero antes del pago de las deudas, sino que mal se pueden repartir los bienes, sin antes pagar las deudas, que son imprescindibles para la entrega de legados, que en este caso no existen, pero también para que los herederos reciban los bienes que les corresponden. En todo caso, han de intervenir todos los herederos para manifestar lo que proceda respecto a la existencia o no de deudas de la herencia, como operación complementaria de las realizadas por el causante, que es necesaria para la plena virtualidad de la partición a efectos registrales. Solo 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.- R. 8-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1193.pdf>

– PARTICIÓN HECHA POR LOS COHEREDEROS. Es doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que en el caso de partición y adjudicaciones en la que no concurren la totalidad de los herederos, se quiebra el principio de que la partición de la herencia se debe realizar por todos los coherederos por unanimidad, pues una cosa es el derecho hereditario a aceptar la herencia, que no es más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la herencia y otra el derecho en concreto sobre bienes o cuotas determinadas, en tanto no se lleve a efecto la partición de la herencia, de modo que, es necesario el concurso de todos los llamados a la partición de la herencia para que cada derecho hereditario en abstracto se convierta en titularidades singulares y concretas sobre los bienes del caudal hereditario.- R. 3-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4718.pdf>

– PARTICIÓN JUDICIAL. Si bien es cierto que los arts. 787.2 y 788 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7-1-2000 –antes, los arts. 1.081 y 1.092 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881– prevén la protocolización de la resolución judicial aprobando las operaciones divisorias cuando no haya oposición o luego que los interesados hayan manifestado su conformidad con las mismas, de aquí no se sigue necesariamente que el único título formal para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las adjudicaciones respectivas, sea ese «testimonio» del acta notarial de protocolización, pues debe tenerse en cuenta al respecto: a) que conforme a los arts. 3 y 14 de la L.H. y 80 del R.H., uno de los títulos aptos para la inscripción de las particiones será, en su caso, la pertinente «resolución judicial firme en que se determina las adjudicaciones efectuadas a cada interesado»; b) que sin prejuzgar ahora sobre la específica naturaleza de las operaciones particionales realizadas a través del cauce procedimental del procedimiento judicial para la división de la herencia (antes juicio voluntario de testamentaria) cuando media la conformidad –o no hay oposición– de los interesados al proyecto elaborado por los contadores nombrados al efecto, es lo cierto que se trata de actuaciones estrictamente judiciales (cfr. arts. 782 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), correspondiendo por tanto al secretario judicial en exclusiva y con plenitud dar fe de las mismas (cfr. arts. 145 y 788 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 453 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), de modo que el testimonio del auto aprobatorio de dicha partición expedido por el secretario judicial es documento público (arts. 1.216 del Código Civil y 454 de la Ley Orgánica del Poder Judicial) que acredita plenamente no solo la realidad del acto particional, sino además, su eficacia en tanto que, aprobado judicialmente, puede exigirse su cumplimiento (cfr. art. 788.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y, c) que sin prejuzgar ahora sobre la vigencia de esa necesidad de protocolización notarial de las actuaciones judiciales seguidas, a la vista del art. 454 de la Ley Orgánica del Poder Judicial que encomienda al secretario

judicial la función de documentación y la formación de autos y expedientes y su constancia, el acta notarial respectiva se limitará a incorporar al protocolo del Notario autorizante en cumplimiento del mandato judicial respectivo –mandato que, además, en el presente expediente no existe– los autos, seguidos, pero no tiene por objeto documentar una nueva prestación del consentimiento por los coherederos e interesados en la partición realizada (cfr. arts. 211 y 213 del Reglamento Notarial), de modo que no añadiría a la certificación judicial del auto aprobatorio de la partición incluido en la documentación protocolizada, un efecto probatorio del que no gozase ya por sí mismo.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4708.pdf>

– PREVIA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES. DERECHO DE TRANSMISIÓN: CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE. La S. 31-12-1998 estableció de forma clara «las consecuencias derivadas del tránsito de un régimen jurídico a otro como consecuencia de la disolución de la sociedad de gananciales, al declarar que “los bienes que, hasta entonces, habían tenido el carácter de gananciales, pasan a integrar (hasta que se realice la correspondiente liquidación) una comunidad de bienes postmatrimonial o de naturaleza especial, que ya deja de regirse, en cuanto a la administración y disposición de los bienes que la integran, por las normas propias de la sociedad de gananciales. Sobre la totalidad de los bienes integrantes de esa comunidad postmatrimonial ambos cónyuges (o, en su caso, el supérstite y los herederos del premuerto) ostentan una titularidad común, que no permite que cada uno de los cónyuges, por sí solo, pueda disponer aisladamente de los bienes concretos integrantes de la misma, estando viciado de nulidad radical el acto dispositivo así realizado”». Por tanto, no cabe en modo alguno inventariar mitades indivisas de bienes anteriormente gananciales en las herencias de los partícipes en la disuelta sociedad de gananciales sin realizar la operación previa de liquidar aquella conforme a Derecho. Este Centro Directivo ha entendido (cfr. la R. 22-10-1999) que aceptada la herencia del segundo causante –transmitente– por quienes suceden «iure transmissionis», la legítima del cónyuge viudo de aquel no es un simple derecho de crédito frente a su herencia y frente al transmisario mismo, sino que constituye un verdadero usufructo sobre una cuota del patrimonio hereditario, que afecta genéricamente a todos los bienes de la herencia hasta que, con consentimiento del cónyuge legitimario o intervención judicial, se concrete sobre bienes determinados o sea objeto de la correspondiente conmutación (cfr. arts. 806 y 839, párrafo segundo, del Código Civil. Por ello, la anotación preventiva en garantía de los derechos legitimarios del viudo que se introdujo en la L.H. de 1909 fue suprimida en la vigente Ley de 1946). Entre esos bienes habrían de ser incluidos los que el transmisario hubiera adquirido como heredero del transmitente en la herencia del primer causante, por lo que debería reconocerse al cónyuge viudo de dicho transmitente el derecho a intervenir en la partición extrajudicial que de la misma realicen los herederos. No obstante, esta doctrina ha de ser revisada a la vista de los pronunciamientos que se contienen en la S.T.S. de 11-9-2013, según la cual «...debe concluirse, como fijación de la Doctrina jurisprudencial aplicable a la cuestión debatida, que el denominado derecho de transmisión previsto en el art. 1.006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; todo ello, dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente».- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4552.pdf>

#### **HIPOTECA (También EJECUCIÓN HIPOTECARIA y PRÉSTAMO HIPOTECARIO).**

– APLICACIÓN DE LA LEY 1/2013 A LA CONSTITUIDA ENTRE PARTICULARES. Como cuestión previa, respecto a la alegación de la recurrente, de que al tratarse de una hipoteca voluntaria no procede la exigencia del certificado de tasación, se ha de aclarar que no procede esta, por cuanto los arts. 137, 138 y 158 de la L.H. establecen con absoluta claridad que las hipotecas pueden ser voluntarias y legales, siendo

las voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre los que se establezcan mientras que la legales son las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter. Por lo tanto, el carácter voluntario o legal de las hipotecas no depende de que las partes sean particulares o entidades financieras. Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al Registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. El art. 129.1.b) señala con claridad las exigencias de la Ley para la ejecución conforme el procedimiento de venta extrajudicial: «...mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al art. 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada». Por lo tanto debe indicarse expresamente que el procedimiento extrajudicial pactado solo podrá ejecutarse en caso de falta de pago de capital o intereses, no bastando la mera remisión a la legislación hipotecaria. En la escritura objeto de este expediente, los plazos de devolución de la cantidad adeudada son de carácter semestral; siendo que la exigencia del artículo lo es por un número de cuotas tal que suponga el incumplimiento de un plazo equivalente, al menos, de tres meses, tratándose en este supuesto, de un plazo equivalente a seis meses, se cumple sobradamente la exigencia de la norma, por lo que no puede sostenerse este defecto en la nota de calificación.- R. 24-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4548.pdf>

– APLICACIÓN REFORMA DE LA LEY 1/2013. RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD. HIPOTECA: PLAZO. Procede la admisión del recurso interpuesto contra una segunda calificación, por cuanto esta fue emitida cuando se volvió a presentar el título originalmente suspendido, pero acompañado de unos complementarios que pretendían subsanar los defectos apreciados, y que la Registradora estimó insuficientes para tal subsanación. Por exigencias del principio de especialidad o determinación, no es inscribí le una hipoteca en la que no está claro si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance de un plazo de caducidad convencional del propio derecho real, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca, en cuyo caso, una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél. Se puede considerar que el nuevo apartado 3 del artículo 21 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 1/2013, tiene por finalidad establecer una presunción legal destinada a dispensar de toda otra prueba sobre el carácter habitual de la vivienda a los efectos de permitir aplicar en el ámbito de la ejecución hipotecaria las medidas protectoras del deudor hipotecario introducidas en la nueva ley, sin necesidad de adicionar trámite alguno al procedimiento. Lo esencial de tales medidas tuitivas en dicho ámbito viene definido por el objeto sobre el que se proyectan, la vivienda habitual del deudor, y no tanto por la naturaleza y modalidad del contrato fuente de las obligaciones garantizadas, cuyo eventual incumplimiento desencadena la ejecución, de cuyas consecuencias para el ejecutado constituyen paliativo tales medidas. Por tanto, con independencia de que estemos ante un préstamo o ante un crédito hipotecario. Estando admitida en el Código Civil, la fianza en garantía de deudas futuras, es admisible que la propia obligación de fianza resultante de un contrato de afianzamiento, pueda ser objeto de hipoteca en garantía de obligación futura, conforme a los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria. Y centrándonos en la hipoteca en garantía de obligación futura, dentro de ella cabe la que se constituye en garantía del fiador o avalista, pues se trata de la obligación futura de reembolsar al fiador lo que éste haya pagado en virtud del contrato de afianzamiento o aval. La obligación de reembolso que se asegura con la hipoteca de contragarantía será exigible a medida en que se produzca el pago indemnizable por el fiador, pago que, por razón de la aludida accesoria y subsidiariedad, no procede en tanto no sea exigible la propia obligación del deudor principal, obligación que en el caso de los préstamos de amortización, como el documentado en la escritura calificada, responde a un sistema de amortización mediante cuotas sucesivas de vencimientos temporales (mensuales en este caso). Por ello, la obligación garantizada por la hipoteca constituida en la escritura calificada entra dentro del supuesto de hecho a que se refiere el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su apartado primero aclara que «Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al

caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses». En consecuencia, no cabe ejercitar la acción de ejecución directa sobre los bienes hipotecados sin que el incumplimiento de la obligación de reembolso del deudor afianzado corresponda a un plazo equivalente, al menos, a tres meses, por lo que procede confirmar igualmente este defecto.- R. 19-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1002.pdf>

– CADUCIDAD. La cancelación convencional automática solo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si se está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca.

Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (cfr. Resolución 29 de septiembre de 2009).- R. 10-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1244.pdf>

– CANCELACIÓN HIPOTECAS ANTERIORES A LA DECLARACIÓN DE CONCURSO DE ACREEDORES. No habiéndose ejercitado separadamente la hipoteca (cfr. art. 57.3 de la Ley Concursal), el pago de los créditos hipotecarios ha de hacerse con cargo a los bienes afectos en proceso de ejecución colectiva (art. 155.1 de la Ley Concursal); y, no habiendo plan de liquidación (art. 148 de la Ley Concursal), procede enajenar los bienes conforme al art. 149.1.3a y su remisión al art. 155.4, en este caso mediante subasta; pagándose los créditos con privilegio especial, en la forma prevista en el art. 155.3, es decir, atendiendo a la prioridad temporal registral, siendo competente el Juez del concurso para ordenar la cancelación de las hipotecas, y, en este sentido, debe interpretarse el art. 149.3, siempre que los acreedores hipotecarios, cuyas hipotecas se pretenden cancelar, hayan sido debidamente notificados (arts. 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.2 de la L.H.).- R. 1-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4715.pdf>

– CANCELACIÓN ORDENADA JUDICIALMENTE. Para cancelar una hipoteca por virtud de un mandamiento judicial es necesario que el procedimiento se haya dirigido contra el titular registral de dicho derecho real. El apartado 2.º del artículo 688 es más amplio que el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, pero lo cierto es que la finalidad de ambos preceptos es lograr la coordinación entre la ejecución hipotecaria y la cancelación judicial o extrajudicial de la propia hipoteca, por lo que la regla general es que para cancelar una hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, debe resultar previamente acreditado registralmente que ha quedado sin efecto la ejecución hipotecaria, pues de lo contrario se podría perjudicar a los posibles terceros adquirentes en la ejecución, que confían en la presunción de validez de los asientos registrales, en clara infracción del principio de confianza legítima en la validez de los pronunciamientos del Registro (cfr. artículo 38.2 de la Ley Hipotecaria, que igualmente se inspira en esta necesidad de que no haya contradicción entre la sentencia que se dicte y el principio de legitimación registral).- R. 26-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3537.pdf>

– CATALUÑA. CANCELACIÓN POR PRESCRIPCIÓN. Esta Resolución continúa la doctrina es concordante con la sentada por la Dirección General de los Registros, y la operatividad del art. 82.5 de la L.H. y con la propia de la Dirección General de Derecho, en cuanto a la aplicación en Cataluña de los arts. 128 de la L.H. y 1.964 del Código Civil, así como la inoperancia del art. 121.8 del Libro I.

En relación a la primera cuestión, es preciso señalar que, según la doctrina emanada de reiterados pronunciamientos de la D.G.R.N. se extrae la conclusión de que la regla especial del párrafo quinto del art. 82 de la L.H., introducida mediante la D.A. 27.ª de la L. 24/2001, de 27-12-2001, posibilita la cancelación de la hipoteca mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, lo que

constituye un supuesto de caducidad o extinción legal del mencionado derecho real inscrito, pero para que opere esta cancelación, por caducidad o extinción legal del derecho, es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía, o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro. A este plazo en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

En cuanto a la segunda cuestión, la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña de 20-7-2009 –que considera también inaplicable el art. 121.8– afirma que a diferencia de lo que el legislador catalán ha hecho con otras pretensiones, acciones o poderes de configuración jurídica, fijando concretos plazos de prescripción o de caducidad o fijando su imprescriptibilidad, ha optado, de momento, por no introducir un plazo propio de duración de la acción hipotecaria, de manera que se mantiene vigente el plazo de veinte años previsto en el art. 1.964 del Código civil español y en el art. 128 de la Ley Hipotecaria). En cambio, en lo que atañe a la prescripción de la condición resolutoria, los pronunciamientos se inclinan por la aplicación preferente del plazo propio de la legislación catalana, pues para estos supuestos de prescripción, el acto resolutorio del presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 17-12-2002 entendió que el plazo de caducidad para tales condiciones era de 30 años, no de 15 como en Derecho Civil común. Así lo sienta también el Tribunal Superior de Justicia, en casación, pues la Sentencia de fecha 12-9-2011 se hace eco tanto de opiniones doctrinales en este sentido y también de la Sentencia de fecha 26-5-2011.

Esta postura reviste especial interés si se pone en relación el cómputo del plazo de prescripción, porque según lo que dispone la D.T., letra c), de la L. 29/2002, de 30-12-2002, «si el plazo de prescripción establecido por esta Ley es más corto que el que establecía la regulación anterior, se aplica lo que establece esta Ley, el cual empieza a contar desde el 1-1-2004. Sin embargo, si el plazo establecido por la regulación anterior, a pesar de ser más largo, se agota antes que el plazo establecido por esta Ley, la prescripción se consume cuando ha transcurrido el plazo establecido por la regulación anterior». De ello resultaría que a partir de 1-1-2015, esto es, pasado el término de diez años previsto por el art. 121.20 de la Ley más el de un año a que alude el art. 82.5 de la L.H., pudieran cancelarse por prescripción ciertas inscripciones de hipoteca para las cuales hubiera transcurrido el plazo, posibilidad que queda vedada por la interpretación suscitada en esta Resolución.

Por otra parte, respecto de la inaplicación del art. 121.8, sobre el que también se pronuncia la R. 20-7-2009, el Registrador invoca la S.T.S. 10-12-2007 según la cual, siguiendo la S. 4-11-2004 también citada en la nota de defectos, el crédito garantizado con hipoteca no prescribe a los quince años, como los créditos ordinarios, sino a los veinte porque de no ser así, y por el tiempo de la diferencia, habría que admitir la existencia de una hipoteca vacía o independiente, o la llamada deuda inmobiliaria, figuras que en no tienen cabida en el Ordenamiento jurídico vigente.

En resumen, de conformidad con esta Resolución, el plazo de prescripción de la acción hipotecaria en Derecho civil catalán es el de veinte años.- R. 1.694/2014, 7-7-2014.- D.O.G.C. 22-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6669/1365613.pdf>

– CERTIFICADO DE TASACIÓN A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 682.2.1 DE LA LEC. La Resolución de este Centro Directivo de 29 de octubre de 2013 ya indicó que toda escritura de constitución de préstamo hipotecario o pacto posterior relativo a la ejecución directa de los bienes sobre los que recae la garantía, precisa, desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de la incorporación del certificado de tasación de la finca a que se refiere el artículo 682.2.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como requisito de la escritura de constitución de hipoteca para la ejecución directa, en la nueva redacción de la norma. Dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca que supone que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolla sobre la base de los pronunciamientos registrales, el tipo para subasta no solo se hará constar en la escritura de constitución de hipoteca sino también en la propia inscripción causada por esta (art. 130 de la Ley Hipotecaria).- RR. 22-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1546.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1547.pdf>

– CERTIFICADO DE TASACIÓN EN HIPOTECA EN LA QUE NO INTERVIENE UNA ENTIDAD DE CRÉDITO. HIPOTECA: EXTENSIÓN OBJETIVA RESPECTO AL TERCER POSEEDOR. Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al Registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. Las normas transcritas que así lo establecen tienen carácter imperativo, inderogable por la voluntad de las partes, por lo que su infracción pararía en la nulidad de la estipulación que incurriesen en tal infracción, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. art. 18 de la L.H.) y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (cfr. art. 130 de la L.H.). A la vista de las anteriores consideraciones, se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de la constitución de una hipoteca entre particulares sin que intervenga una entidad financiera como acreedor hipotecario. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, que no distingue entre unas y otras hipotecas, debe ser afirmativa de su necesidad con independencia de la naturaleza del acreedor hipotecario. Finalmente respecto del último defecto de la calificación, este Centro Directivo ha rechazado («Vistos») por contraria al límite del art. 112 de la L.H., la inscripción del pacto de extensión de la hipoteca a nuevas construcciones (estipulación 22) por no salvar la protección del tercero establecida en el citado artículo. Dado el carácter no dispositivo y de orden público de la ejecución hipotecaria y en consecuencia del régimen de responsabilidad de la hipoteca frente a terceros adquirentes del inmueble hipotecado, no cabe admitir modalidades convencionales en este ámbito. Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 19-1-1996, vulneran el art. 112 de la L.H. los pactos por los que se extiende la hipoteca a las nuevas construcciones realizadas sobre la finca hipotecada cualquiera que sea el titular que realice tales construcciones y, por tanto, sin excluir de dicha extensión el supuesto en que estas son realizadas por un tercer poseedor. En tal sentido dichas cláusulas de extensión objetiva de las hipotecas a las nuevas construcciones solo pueden admitirse por referencia a las realizadas por el propio deudor o por quien se subrogue en su lugar.- R. 31-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4713.pdf>

– DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR. Conforme a los artículos 132 de la L.H. y 685 de la L.E.C., es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.- R. 4, 14 y 18-2-2014.- B.O.E. 27-2 y 21 y 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 2 y 3 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2128.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3021.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3339.pdf>

– DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 1/2013 Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquélla. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).- R. 18-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1000.pdf>

– DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 1/2013. RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO. Como cuestión procedimental previa plantea el Registrador en su informe la extemporaneidad del recurso

por haber sido interpuesto más de un mes después de la notificación de la nota de calificación recurrida. Sin embargo, habiéndose notificado la calificación negativa al presentante por fax, no se ha acreditado, en el expediente, haber consentido dicha forma de notificación al tiempo de la presentación del título (cfr. artículo 322 de la Ley Hipotecaria), por lo que de conformidad con la doctrina sentada por este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2013), en atención al principio «in dubio pro accione» no puede concluirse que el recurso haya sido interpuesto fuera de plazo. Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquella. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).- R. 9-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1196.pdf>

– DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES. RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD. Procede la admisión del recurso interpuesto contra una segunda calificación, por cuanto esta fue emitida cuando se volvió a presentar el título originalmente suspendido, pero acompañado de unos complementarios que pretendían subsanar los defectos apreciados, y que la Registradora estimó insuficientes para tal subsanación. El correcto ejercicio de la función calificadora del Registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud u omisión del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo u omitido y cuál el dato correcto. Por ello, tales dudas deben, en principio, resolverse según la interpretación literal y sistemática de la cláusula debatida, y atendiendo a la intención de las partes así como al criterio objetivo de atribución del sentido más favorable al pacto para que surta efectos el contrato, de acuerdo con su naturaleza (artículos 1.281, 1.282, 1.283, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil). No obstante, en el presente caso, habida cuenta de la trascendencia de la fijación del domicilio para notificaciones, no puede el Notario autorizante de la escritura calificada trasladar al Registrador la responsabilidad de la aclaración de la subsanación, puesto que le faltan elementos concluyentes que permitan alcanzar la certeza de que la verdadera voluntad de las partes es la designación de dos domicilios para notificaciones a cada uno de los deudores.- R. 7-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1241.pdf>

– DOMICILIO A EFECTOS DE EJECUCIÓN. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario en lo relativo a la estipulación sobre el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, cuando al determinarse el domicilio para la práctica de notificaciones (art. 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), se establece lo siguiente: «2. Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el de la finca hipotecada y descrita bajo el número uno, sobre la que se ejercite el procedimiento». En el presente expediente, si bien es cierto que la cláusula podría haberse redactado con mayor claridad, como reconoce el propio Notario autorizante, en su interpretación debe entenderse que el domicilio fijado es el de la vivienda, especialmente si se tiene en cuenta que la otra finca hipotecada es una plaza de garaje, interpretación que es la más favorable no solo para el acreedor, sino especialmente para el deudor. La interpretación más racional y lógica es la de que se quiere recibir las notificaciones en la vivienda y no en la plaza de garaje en caso de ejecución hipotecaria de cualquiera de los dos inmuebles.- R. 30-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8111.pdf>

– EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS PARA PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN Y TITULARIDAD DE LA HIPOTECA. Se plantea en el presente expediente si para la expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria –en este caso judicial– y la consiguiente extensión de la nota marginal acreditativa de haberse practicado tal extremo,



es necesario que la hipoteca objeto de ejecución se encuentre inscrita a favor de la entidad ejecutante o si, por el contrario, en los supuestos de sucesión universal de la entidad acreedora y tratándose de una operación societaria realizada dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español, es suficiente que el solicitante sea causahabiente del titular registral de la hipoteca. La expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el Registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación.- R. 5-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6981.pdf>

– EXTENSIÓN OBJETIVA RESPECTO AL TERCER POSEEDOR. HIPOTECA: CERTIFICADO DE TASACIÓN EN HIPOTECA EN LA QUE NO INTERVIENE UNA ENTIDAD DE CRÉDITO. Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al Registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. Las normas transcritas que así lo establecen tienen carácter imperativo, inderogable por la voluntad de las partes, por lo que su infracción pararía en la nulidad de la estipulación que incurriesen en tal infracción, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. art. 18 de la L.H.) y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (cfr. art. 130 de la L.H.). A la vista de las anteriores consideraciones, se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de la constitución de una hipoteca entre particulares sin que intervenga una entidad financiera como acreedor hipotecario. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, que no distingue entre unas y otras hipotecas, debe ser afirmativa de su necesidad con independencia de la naturaleza del acreedor hipotecario. Finalmente respecto del último defecto de la calificación, este Centro Directivo ha rechazado («Vistos») por contraria al límite del art. 112 de la L.H., la inscripción del pacto de extensión de la hipoteca a nuevas construcciones (estipulación 22) por no salvar la protección del tercero establecida en el citado artículo. Dado el carácter no dispositivo y de orden público de la ejecución hipotecaria y en consecuencia del régimen de responsabilidad de la hipoteca frente a terceros adquirentes del inmueble hipotecado, no cabe admitir modalizaciones convencionales en este ámbito. Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 19-1-1996, vulneran el art. 112 de la L.H. los pactos por los que se extiende la hipoteca a las nuevas construcciones realizadas sobre la finca hipotecada cualquiera que sea el titular que realice tales construcciones y, por tanto, sin excluir de dicha extensión el supuesto en que estas son realizadas por un tercer poseedor. En tal sentido dichas cláusulas de extensión objetiva de las hipotecas a las nuevas construcciones solo pueden admitirse por referencia a las realizadas por el propio deudor o por quien se subrogue en su lugar.- R. 31-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4713.pdf>

– HIPOTECA CONSTITUIDA POR UN TERCERO EN GARANTÍA DEL IMPAGO FINAL DE LOS CRÉDITOS. REQUISITOS FISCALES. ACREDITACIÓN. La Resolución de este Centro Directivo de 3 de marzo de 2012, al igual que otras posteriores, recuerda que la obligación que evita el cierre presupone la presentación tributaria en el lugar correspondiente, razón por la que, a falta de norma legal habilitante, afirmó el procedimiento telemático Notarial no podía suplir la presentación en la oficina liquidadora correspondiente. En la misma línea argumental, ha de aceptarse, en este caso, la negativa del Registrador a admitir un impreso de autoliquidación, acompañado de solicitud de aplazamiento, que consta presentado en una Comunidad Autónoma distinta del lugar en que se sitúa el inmueble y por ende procedente de una Administración Tributaria incompetente para recibir el pago. El artículo 33.2 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, establece claramente el punto de conexión aplicable, fijado en el territorio del Registro en que debe procederse a la inscripción como base para la imputación de los rendimientos derivados del gravamen.

Si la masa activa fuere insuficiente para el pago de los créditos contra la masa, no cupieran otras acciones o no estuviere debidamente garantizado el remanente crediticio, la administración concursal deberá proceder a pagar los créditos contra la masa conforme a un orden prefijado legalmente y, en su caso, a prorrata dentro de cada número de los previstos en el artículo 176 bis 2.º de la Ley Concursal, descontados los gastos necesarios para la conversión en dinero de los bienes y derechos que eventualmente subsistan en la masa activa. Una eventual garantía sobre bienes no incluidos en la masa, de un tercero, no puede alterar las normas de liquidación si esta llegara a producirse, ni tampoco establecer excepciones respecto de la forma de satisfacción de los créditos en función de su carácter privilegiado u ordinario. El derecho real que, unilateralmente, propone el hipotecante no nace por tanto en garantía de supuestas obligaciones futuras. Supedita el desenvolvimiento de la garantía mediante ejecución –cuyos pormenores no son concretados– a la finalización del concurso actual mediante convenio liquidatorio, hecho futuro e incierto en el momento actual de la constitución de la garantía. También es condicionado el resultado, eventual, de un impago total o parcial de los créditos contra la masa activa concursal, sin que la razón alegada relativa a la confianza de terceros en el proceso concursal pueda considerarse suficiente por sí misma.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1544.pdf>

- HIPOTECA. PRECIO DE ADJUDICACIÓN EN LA SUBASTA. De acuerdo con lo previsto en el art. 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye –junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones– uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca para que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en los arts. 681 y siguientes de la Ley Procesal. Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. art. 130 de la L.H.), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los arts. 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos estos expresamente calificables por el Registrador al amparo de lo dispuesto en el art. 132.4 de la L.H. En los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y ejecutadas conforme a la legislación anterior, toda vez que no necesariamente contenían aquellas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el secretario judicial que resuelve el procedimiento de ejecución directa como presupuesto básico en orden a fijar el valor de adjudicación salvo que surja un obstáculo del Registro, esto es, que del propio Registro resulte que la finca tiene carácter de vivienda habitual del deudor. El criterio de que el domicilio señalado para notificaciones coincida con el de la vivienda habitual no puede ser mantenido ya que, como ya señaló esta Dirección General en R. 26-1-2004, la fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones en la escritura de constitución de hipoteca tiene únicamente por objeto la aplicación de las particularidades procesales previstas en los arts. 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas a la ejecución directa sobre los bienes hipotecados. Tampoco es suficiente para entender atribuida a una vivienda la condición de habitual el hecho de que en un embargo anotado se haya señalado como domicilio de uno de los embargados la finca objeto de anotación, pues no es dicha reseña una declaración específica realizada al efecto por el titular registral afecto por la traba realizada con el propósito de dejar constancia en el Registro de la situación de vivienda habitual, sino tan solo una circunstancia más –contingente y variable– relativa al domicilio, reflejada dentro de una determinada medida cautelar. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 18 de la L.H. el Registrador debe calificar por lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro y, si bien es cierto (cfr. R. 16-2-2012) que el Registrador puede –en su función calificadora– consultar los Registros públicos de carácter jurídico, como es el Registro Mercantil, no puede equipararse a este Registro el Padrón Municipal, pues ni existe un medio oficialmente establecido para coordinar el Registro de la Propiedad y el Padrón para lograr una calificación más acorde con el principio de legalidad, ni son los asientos del Padrón asientos de Registro cuya titularidad compete al cuerpo de Registradores ni, en fin,

los asientos del Padrón tienen la eficacia propia de los asientos de los Registros jurídicos pues, según señala el art. 16 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, tiene el Padrón condición expresa de Registro administrativo. Y si bien es cierto que según el propio art. 16 los datos del Padrón constituyen prueba del domicilio habitual del empadronado, no lo es menos que dicha prueba, por la propia naturaleza administrativa del Registro del que emana, no puede ser considerada plena sino mera presunción que puede ser destruida por otros medios, entre los cuales no hay duda de que se incluye la manifestación en contra realizada tras la correspondiente investigación por el secretario judicial encargado de la tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria.- R. 13-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3019.pdf>

– INTERESES DE DEMORA TRAS LA LEY 1/2013. El hecho de que la Exposición de Motivos y la disposición transitoria se refieran genéricamente a las hipotecas en garantía de operaciones sobre vivienda habitual, sin especificar que se refieren a operaciones de adquisición, no puede enmendar el claro y determinante mandato contenido en el párrafo tercero del art. 114 de la L.H. que por su carácter concreto y específico debe prevalecer según las reglas de la recta interpretación. Por lo tanto, de no constar expresamente el destino del préstamo, deberá resultar del contenido de la documentación aportada dicha finalidad. En el supuesto de este expediente, si bien es cierto que en la escritura nada consta respecto a este último punto, el hecho de que el título de adquisición de la vivienda sea una escritura de compraventa otorgada con el número inmediato anterior de protocolo permite alcanzar tal conclusión. Siendo los intereses legales del dinero esencialmente variables, al ser revisados anualmente por las respectivas leyes presupuestarias (vid. art. 1 de la L. 24/1984, de 29-6-1984), la indeterminación de la cifra garantizada en el momento inicial de la constitución de la garantía está resuelta por la técnica hipotecaria a través de la figura de las hipotecas de seguridad en su modalidad de máximo. Se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía hipotecaria que se constituye y cuya determinación (RR. 16-2-1990 y 20-9-1996), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario (acciones de devastación, de ejecución hipotecaria, etc.). La L. 1/2013, de 14-5-2013, al añadir un nuevo párrafo al art. 114 de la L.H., viene a sumar un nuevo límite legal a los intereses de los préstamos hipotecarios constituidos sobre la vivienda habitual y destinados a financiar su adquisición, haya o no terceros, de forma que los intereses pactados no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y solo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Además, dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el art. 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Límites que, dado su carácter claramente imperativo, las estipulaciones contractuales de constitución de dichos préstamos hipotecarios necesariamente deberán respetar, lo que será perfectamente posible a través de la institución de la hipoteca de máximo. Como quiera que, cualquiera que sea el límite máximo que se pacte, por hipótesis podrá ocurrir que en algún momento de la vigencia de la hipoteca la aplicación de la fórmula del art. 114.3.º de la L.H. dé como resultado una cifra inferior al máximo pactado, las fórmulas contractuales siempre podrán evitar cualquier tacha de ilegalidad mediante la incorporación a la estipulación correspondiente de una reserva o salvedad de aquel límite legal.- R. 25-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6581.pdf>

– INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 6 DE LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO. Se trata de delimitar la interpretación y alcance del artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo. La controversia se centra en una de las tres circunstancias del citado contrato cuya presencia completa la definición del supuesto de hecho de la norma, en particular la referida a que se trate de préstamos hipotecarios «que lleven asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo del tipo de interés». En la locución «instrumento de cobertura del riesgo de interés» se comprenden varias figuras cuyo objetivo común es minimizar el riesgo que asume el prestatario al contratar un préstamo hipotecario a interés variable derivado de una posible subida de tipos, hipótesis previsible en contratos de larga duración, que pueden determinar eventualmente una dificultad o imposibilidad de hacer frente a las cuotas periódicas de amortización. Entre tales modalidades de cobertura, junto con el «swap» o permuta financiera de tipos de interés, que supone un cambio temporal del tipo de interés variable contratado por otro fijo, figura el denominado «cap.» hi-

potecario que protege contra la subida del tipo de interés por encima de un determinado límite máximo y durante un concreto periodo de tiempo. Durante ese periodo y mediante el pago de una cantidad (que se denomina «prima», pero esta denominación no debe confundir, pues no se trata de un seguro) el prestatario queda a salvo de las alzas del tipo de interés que puedan producirse por encima del nivel que se hubiera pactado. Una vez finalizado el plazo para el que se ha contratado esta cobertura, volverán a pagarse los intereses al tipo que resulte de la revisión periódica pactada. El «cap.» exige el pago inicial de una cantidad que debe ser abonada por el cliente con arreglo al sistema de liquidación pactado, con independencia de lo que ocurra con los tipos de interés posteriormente. Estas coberturas rigen normalmente durante periodos cortos muy inferiores a la duración media de los préstamos hipotecarios. El recurrente, basando su tesis impugnativa en una interpretación meramente literal del artículo 6 de la Ley 1/2013, entiende que en el caso objeto del presente expediente no concurre la circunstancia de que el préstamo hipotecario escriturado «lleve asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo del tipo de interés». Sin embargo, frente a dicha interpretación literal debe prevalecer otra que, conjugando todos los elementos de una hermenéutica completa de la norma, responda a su verdadera finalidad que, como se ha dicho, es eminentemente tuitiva y protectora del prestatario frente al riesgo del incremento de los costes financieros de la operación que pueden generar un peligro de insolvencia e impago que, a su vez, determine la ejecución y la pérdida de la propia vivienda. La acción de asociar en este caso se debe entender no en el sentido de vincular, sino en el de relacionar (tercera de las acepciones del diccionario de la Real Academia de la Lengua). Esta relación en el presente caso existe según se desprende de una atenta lectura de la cláusula contractual debatida. En la misma no solo se establece la previsión de la bonificación del tipo de interés para el caso de que se llegue a contratar el instrumento de cobertura, ni se limita a ofrecer una información detallada de las características del mismo, sino que, además, prefigura, preordena, la regulación contractual de la cobertura para el caso de que finalmente, en cualquier momento de la vida del préstamo hipotecario, se contrate. En este sentido, si bien en la citada cláusula no existe una «imposición del contrato» en el sentido de «obligar a contratar», sí existe lo que la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 denomina «imposición del contenido». Finalmente, tampoco constituye motivo que enerve tal conclusión el argumento invocado por el recurrente en el sentido de que para que sea obligatoria la expresión manuscrita de la advertencia es necesario el requisito adicional de que entre los posibles riesgos del contrato se encuentre el de la existencia de «eventuales liquidaciones periódicas asociadas al instrumento de cobertura del préstamo [que] pueden ser negativas». Sin necesidad ahora de prejuzgar si tal requisito adicional es o no imprescindible, es lo cierto que de serlo no puede salvar el obstáculo señalado en la calificación pues la atenta lectura de la estipulación debatida claramente pone de manifiesto la previsión de tal peligro financiero, según se desprende de la siguiente previsión: «Una vez formalizada la operación de cobertura o Cap, los tipos de interés pueden evolucionar de tal manera que el coste financiero soportado por el cliente (primas) sea superior a las cantidades a recibir del Banco durante la vigencia de la operación, pudiendo darse la circunstancia, por tanto, de que en determinados periodos de cálculo, e incluso en la totalidad de los mismos, el cliente haya pagado la prima, o deba hacerlo si opta por una prima periódica, sin recibir contraprestación del Banco».- R. 5-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2129.pdf>

– LÍMITE DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. Dada la existencia de cargas posteriores como se ha reflejado anteriormente, la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas, no puede exceder del límite de la cobertura hipotecaria. Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el Registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. Así se deduce del art. 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, antes citado, al proscribir expresa y literalmente a que «lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas) exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». Así lo reitera, igualmente, el art. 132.3 de la L.H., al extender la calificación registral a «que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria».- R. 24-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8101.pdf>

– NOVACIÓN CON CARGAS INTERMEDIAS INSCRITAS A FAVOR DEL MISMO ACREEDOR TITULAR DE LA HIPOTECA NOVADA. RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD AUNQUE SE HAYAN SUBSANADO LOS DEFECTOS SEÑALADOS EN LA NOTA. En cuanto a la admisión del recurso, como ya indicó este Centro Directivo en las RR. 14-7 y 15-10-2007 y resolviera el Tribunal Supremo en S. 22-5-2000, la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del Registrador. En los supuestos de modificación de hipoteca por ampliación de la responsabilidad es posible practicar la inscripción, aun cuando no conste el consentimiento del titular intermedio, porque frente a él la ampliación no es oponible resultando una situación similar a la de dos hipotecas distintas (vid. arts. 115 y 116 de la L.H.). A la misma conclusión se llega para el supuesto de modificación de hipoteca por ampliación del plazo cuando la carga intermedia es una anotación preventiva de embargo, pues, en tal caso, la modificación ni le perjudica ni le afecta en modo alguno. Por el contrario, la modificación por ampliación del plazo no puede llevarse a cabo, si existen inscripciones intermedias, sin consentimiento de su titular pues la inscripción de la modificación (a diferencia de otros supuestos, vid. R. 30-9-1987) altera el contenido de la obligación garantizada en términos tales que inevitablemente afecta a su titularidad. A la misma conclusión hay que llegar en el caso de que se trate del mismo acreedor, en primer lugar por la aplicación restrictiva que del silencio ha de hacerse en el plano registral, reducidos sus efectos a aquellos casos en que esté legalmente previsto como declaración tácita, antes bien en materia de posposición de hipotecas es criterio legal, (cfr. art. 241.1.º del R.H.), que el acreedor que haya de posponer consienta expresamente, y en segundo lugar y principalmente porque la necesaria determinación del derecho real de hipoteca no puede quedar desvirtuada por la circunstancia de que el derecho posterior sea del mismo titular y esta determinación, consecuencia del principio hipotecario de especialidad, tiene especial relevancia para terceros, especialmente en el supuesto de transmisión tanto de la finca como de las hipotecas, pues es preciso que los adquirentes conozcan con seguridad la extensión y alcance de los derechos inscritos, y en concreto en el caso del adquirente de la segunda hipoteca debe conocer si la ampliación de plazo pactada opera o no en su contra. En consecuencia, se precisa el consentimiento expreso del titular de la hipoteca intermedia, aunque se trate del mismo titular de la hipoteca novada.- R. 21-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5682.pdf>

– NOVACIÓN MODIFICANDO EL VALOR DE TASACIÓN, PERO NO EL PACTO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca y de redacción del pacto de vencimiento anticipado por impago de la menos tres mensualidades es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. El artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, establece como uno de los requisitos para la aplicación del procedimiento de ejecución directa «que en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». El precepto se refiere únicamente a la «escritura de constitución de hipoteca» por lo que no puede extenderse a otros actos otorgados con posterioridad durante la vida de la hipoteca, ni se exige tampoco su actualización en ningún caso. La referencia literal a la «escritura de constitución» es más significativa teniendo en cuenta que la legislación hipotecaria distingue perfectamente entre los títulos de constitución de los derechos reales y los demás títulos de reconocimiento, transmisión y modificación de los mismos, según resulta de la enumeración del artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria al diferenciar los títulos de constitución de otros de reconocimiento, modificación transmisión y extinción y resulta también del propio Código Civil, que en el artículo 1.880 se refiere a lo relativo a la «constitución, modificación y extinción» de la hipoteca, como supuestos distintos, lo que confirma el artículo 144 de la Ley Hipotecaria regulando la modificación de la obligación hipotecaria anterior, como supuesto diferente de la constitución de hipoteca contemplada en el siguiente artículo 145 de la misma, por lo que la referencia específica a la «constitución» de la hipoteca en el artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil no incluye el supuesto diferente de la modificación en diferentes variantes, entre ellas la mera novación modificativa, ni tampoco la ampliación del préstamo o crédito con paralelo incremento de la responsabilidad hipotecaria. Siendo ello así, y dado que respecto de venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al

artículo 1.858 del Código Civil, «el valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa» (cfr. artículo 129.2.ª de la Ley Hipotecaria), idéntica solución se ha de aceptar en esta materia en caso de que la acción hipotecaria se ejercite mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado. Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación o el pacto de vencimiento anticipado contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando este se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos. Pero para poder proceder a la inscripción parcial de la escritura, con exclusión de la estipulación relativa a la nueva tasación, se precisa solicitud expresa, por ser dicha estipulación delimitadora del contenido esencial del derecho real de hipoteca (cfr. artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria).- RR. 18 y 24-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3338.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3345.pdf>

– NOVACIÓN: APLICACIÓN DE LA LEY 1/2013. Para la inscripción de una escritura de novación, otorgada después de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, en la que se nova y amplía un préstamo hipotecario inscrito con anterioridad a la publicación de dicha Ley no es necesario pactar expresamente que el vencimiento anticipado del préstamo solo sea posible por impago de, al menos, tres plazos mensuales o un número de cuotas equivalente. En la hipoteca inicial objeto de novación se preveía el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo garantizado por impago de cualquier cuota de amortización de capital y/o intereses, y que solo podrá acudir al procedimiento de ejecución extrajudicial por falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, sin admitir otras causas distintas de ejecución.- R. 2-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4717.pdf>

– NOVACIÓN. APLICACIÓN DEL REQUISITO DEL VALOR DE TASACIÓN PREVISTO EN EL ARTÍCULO 681 DE LA L.E.C. Se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. El artículo 682.2.1.o de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, establece como uno de los requisitos para la aplicación del procedimiento de ejecución directa «que en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando este se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos.- R. 9-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-774.pdf>

– PLAZO DE PRESCRIPCIÓN Y NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN PARA PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN. Interpretando armónicamente lo expuesto y los preceptos contenidos en los artículos 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 82 de la Ley Hipotecaria, para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber:

– Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1.973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintinueve años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011, que cita el recurrente) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.

– Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el periodo contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1.964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.- R. 27-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1804.pdf>

– PLAZO. RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD. HIPOTECA: APLICACIÓN REFORMA DE LA LEY 1/2013. Procede la admisión del recurso interpuesto contra una segunda calificación, por cuanto esta fue emitida cuando se volvió a presentar el título originalmente suspendido, pero acompañado de unos complementarios que pretendían subsanar los defectos apreciados, y que la Registradora estimó insuficientes para tal subsanación. Por exigencias del principio de especialidad o determinación, no es inscribíble una hipoteca en la que no está claro si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance de un plazo de caducidad convencional del propio derecho real, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca, en cuyo caso, una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél. Se puede considerar que el nuevo apartado 3 del artículo 21 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 1/2013, tiene por finalidad establecer una presunción legal destinada a dispensar de toda otra prueba sobre el carácter habitual de la vivienda a los efectos de permitir aplicar en el ámbito de la ejecución hipotecaria las medidas protectoras del deudor hipotecario introducidas en la nueva ley, sin necesidad de adicionar trámite alguno al procedimiento. Lo esencial de tales medidas tuitivas en dicho ámbito viene definido por el objeto sobre el que se proyectan, la vivienda habitual del deudor, y no tanto por la naturaleza y modalidad del contrato fuente de las obligaciones garantizadas, cuyo eventual incumplimiento desencadena la ejecución, de cuyas consecuencias para el ejecutado constituyen paliativo tales medidas. Por tanto, con independencia de que estemos ante un préstamo o ante un crédito hipotecario. Estando admitida en el Código Civil, la fianza en garantía de deudas futuras, es admisible que la propia obligación de fianza resultante de un contrato de afianzamiento, pueda ser objeto de hipoteca en garantía de obligación futura, conforme a los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria. Y centrándonos en la hipoteca en garantía de obligación futura, dentro de ella cabe la que se constituye en garantía del fiador o avalista, pues se trata de la obligación futura de reembolsar al fiador lo que éste haya pagado en virtud del contrato de afianzamiento o aval. La obligación de reembolso que se asegura con la hipoteca de contragarantía será exigible a medida en que se produzca

el pago indemnizable por el fiador, pago que, por razón de la aludida accesoriedad y subsidiariedad, no procede en tanto no sea exigible la propia obligación del deudor principal, obligación que en el caso de los préstamos de amortización, como el documentado en la escritura calificada, responde a un sistema de amortización mediante cuotas sucesivas de vencimientos temporales (mensuales en este caso). Por ello, la obligación garantizada por la hipoteca constituida en la escritura calificada entra dentro del supuesto de hecho a que se refiere el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su apartado primero aclara que «Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses». En consecuencia, no cabe ejercitar la acción de ejecución directa sobre los bienes hipotecados sin que el incumplimiento de la obligación de reembolso del deudor afianzado corresponda a un plazo equivalente, al menos, a tres meses, por lo que procede confirmar igualmente este defecto.- R. 19-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1002.pdf>

– PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR. Conforme a los arts. 132 de la L.H. y 685 de la L.E.C., es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiéndose la L.H. que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.- RR. 7 y 20-3-2014.- B.O.E. 11 y 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3898.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4447.pdf>

– PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: LÍMITE DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. En el presente expediente consta la existencia de titulares de cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta, lo cual determina que la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas, no puede exceder del límite de la cobertura hipotecaria, sin perjuicio de lo que se dirá en el siguiente Fundamento de Derecho. Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta D.G. ha manifestado que el Registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. No habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el Juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, pues, de lo contrario, se obligaría a aquel a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va en contra de las reglas generales del sistema y que ningún precepto establece.- R. 11-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4432.pdf>

– PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: COMPETENCIA TERRITORIAL. La Ley de Enjuiciamiento Civil (art. 684.1.1.º) atribuye la competencia para conocer los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados, cuando estos son inmuebles, al «Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si esta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la presente Ley». Como quiera que la competencia de los juzgados no es ajena en este caso a la defensa efectiva de los derechos de las partes y terceros afectados en que la subasta y la publicación de los edictos se produzca en el lugar en que radique la finca hipotecada, recupera aquí todo su sentido el criterio interpretativo antes señalado que salva la validez de las actuaciones hasta el momento de la celebración de las subastas, a excepción de los casos en que se acuda a las notificaciones edictales, en cuyo caso estas deben incluirse también en la regla de la nulidad de actuaciones por cuanto potencialmente pueden verse afectados por una situación de indefensión procesal efectiva los titulares de derechos notificados. Esta conclusión vendría reforzada por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, pues, si bien su art. 225 párrafo primero restringe la nulidad de pleno derecho de los actos procesales a aquellos que adolezcan



de falta de jurisdicción o de competencia objetiva o funcional (dejando fuera de sanción los casos de falta de competencia territorial en paralelo al art. 238.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), sin embargo, el mismo precepto introduce como causa de nulidad de pleno derecho la consistente en «prescindir de normas esenciales del procedimiento siempre que, por esta causa, haya podido producirse indefensión». Por tanto, en los casos de falta de competencia territorial en sede de procedimiento judicial de ejecución directa sobre bienes hipotecados se hace tránsito a la causa de nulidad derivada de la infracción al derecho de defensa. Hoy en día, tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en realidad desde la reforma procesal parcial de 1992 de que se ha hecho mérito «supra»), aunque se mantiene como norma general el carácter dispositivo de las normas sobre competencia territorial, se exceptúan de esa disponibilidad las reglas atributivas de competencia territorial a las que la Ley atribuya expresamente carácter imperativo (cfr. art. 54.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), siendo la falta de competencia territorial apreciable de oficio por el Juez (cfr. art. 58 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por eso este Centro Directivo, en materia de ejecución hipotecaria, ya confirmó la nota denegatoria de un procedimiento de ejecución hipotecaria que no se había seguido ante el Juez donde radicaba la finca (R. 24 -5- 2007), cambiando el criterio sostenido – con arreglo a la legislación anterior, en el que cabía sumisión tácita en esta materia– por la R. 31-12-1981, ya que el art. 684 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil determina que si los bienes hipotecados fueren inmuebles, la competencia corresponde al Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si esta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, al Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en aquella Ley. Criterio resolutivo que, por los mismos fundamentos, extendió la posterior R. 15-1-2009 al ámbito de los expedientes de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, respecto de los que también existe una norma legal (cfr. art. 201 de la L.H.) que establece con carácter imperativo la competencia territorial, sin admitir pactos de sumisión expresa o tácita. En definitiva, al ser el art. 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil una norma imperativa, apreciable de oficio, sin que quepa alteración por sumisión expresa o tácita, y afectar el respecto a esta regla de fuero a la defensa de los intereses no solo de las partes personadas en el procedimiento sino también a los derechos e intereses de otros terceros (terceros poseedores que adquirieron con posterioridad a la interposición de la demanda, titulares de cargas posteriores a la hipoteca ejecutada, etc.) debe considerarse susceptible de calificación por parte del Registrador, conforme al art. 100 del R.H. Como ha afirmado este Centro Directivo en numerosas ocasiones (cfr. por todas, la R. 24-5-2007) la calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar a la fundamentación del fallo pero sí a la competencia del Juez o tribunales en los términos ya señalados (cfr. arts. 100 de la L.H. y 100 de su Reglamento), calificación cuyo ejercicio no es solo una facultad sino también una obligación del Registrador (vid. RR. 31 -12- 1981 y 17 -7- 1989).- R. 9-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6990.pdf>

– PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN. DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR. Conforme a los arts. 132 de la L.H. y 685 de la L.E.C., es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la L.H. que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.- R. 10-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5069.pdf>

– PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA. REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR. La cuestión que se debate es si en un supuesto de venta extrajudicial de finca hipotecada, el requerimiento de pago a la sociedad mercantil deudora, una vez intentado infructuosamente en el domicilio señalado a esos efectos en la hipoteca que se ejecuta, puede entenderse realizado mediante entrega de la cédula a quien en el Registro Mercantil consta como apoderado de la sociedad, el cual manifiesta que el lugar donde se realiza dicho requerimiento es el domicilio real de la sociedad, acepta la cédula y se da por notificado. Si el requerimiento de pago no puede hacerse en los términos previstos en el art. 236 c) del R.H., el Notario debe dar por finalizada su actuación y conclusa el acta. No obstante, esta D.G. ha aceptado la validez del requerimiento de pago llevado a cabo fuera del lugar señalado en la inscripción de hipoteca en aquellos supuestos en los que, en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional referida a los requisitos de los actos de comunicación procesal (vid. «Vistos»), se entiende que el

destinatario acepta ser requerido y tiene cabal conocimiento del contenido y fecha del requerimiento (R. 17-9-2012). Ciertamente es que si quedó acreditada la entrega de la cédula y la asunción de los efectos de la notificación, pero la persona con la que debió entenderse el requerimiento para no considerarse causada indefensión debió haber sido, conforme lo dispuesto en el art. 235 de la Ley de Sociedades de Capital, el administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad. Y no puede ser considerada como tal a un apoderado de la sociedad en quien no concurre, por definición, la consideración de órgano de la sociedad sino de tercero, y respecto del cual no consta acreditada la atribución del poder de representación de la sociedad deudora para la recepción de notificaciones y requerimientos.- R. 5-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3613.pdf>

– PURGA DE ARRENDAMIENTOS INSCRITOS. Hay que partir de un principio que no exige mayores precisiones y es que los arrendamientos inscritos anteriores a la hipoteca son los únicos que deberían tener preferencia frente al adjudicatario, en caso de ejecución, y estar libres, por tanto, de purga; en el resto de casos (el arrendamiento anterior no inscrito y el posterior, inscrito o no) el adjudicatario de la finca ejecutada tendría derecho a resolver el arrendamiento en aplicación de la norma antes enunciada. Solo, por consiguiente, el arrendatario podría oponer al adquirente su derecho arrendaticio si este fuera anterior a la hipoteca que se ejecuta y, además, tal arrendamiento estuviera inscrito en el Registro con anterioridad a la inscripción de la hipoteca (cfr. art. 1.549 del Código Civil), dado el mecanismo y operatividad de la prioridad registral. En el presente caso, como ha quedado expuesto, la hipoteca es anterior al arrendamiento inscrito. Respecto de la naturaleza de las normas de ejecución hipotecaria, debe confirmarse el criterio de la Registradora al afirmar que se trata de materia regulada por ley y sustraída a la voluntad de los interesados, pues aunque no cabe desconocer el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca y las implicaciones que ello comporta en una ulterior ejecución, ha de tenerse en cuenta que tales normas de orden procesal son de carácter imperativo, dado que el Derecho Procesal es de carácter público y, obvio es decirlo, las normas imperativas son aquellas que no pueden ser derogadas por la voluntad de las partes, conllevando que las partes no pueden dar a esas normas un efecto distinto al establecido en la propia ley. El pacto objeto de debate, concertado en la escritura calificada con intervención del propietario, de la entidad de crédito acreedora hipotecaria y del arrendatario (y en cuya virtud el acreedor hipotecario renuncia expresamente a solicitar, en caso de ejecución de la hipoteca, que se declare por el Tribunal o Juzgado correspondiente –conforme al art. 661.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– o por el Notario o autoridad que lleve a cabo la ejecución, que siempre que el arrendatario se encuentre al día en el pago de sus rentas por arrendamiento, la entidad prestamista no tendrá derecho a resolver el contrato de arrendamiento y la sociedad arrendataria tendrá derecho a permanecer en el inmueble a pesar de la transmisión de las fincas hipotecadas en ejecución de la hipoteca), es un pacto que si se ciñe estrictamente a las partes que lo conciertan sin pretensión de extenderse a terceros –pues respecto de ellos sería «res inter alios acta»–, constituiría un pacto lícito, dado que en principio nada hay que oponer al acuerdo entre el arrendatario y el acreedor hipotecario inmobiliario por el que este –y solo este y sus sucesores– renunciaran a pedir la extinción del derecho arrendaticio sobre la superficie ocupada en caso de ejecutarse la hipoteca y resultar este adjudicatario de la finca; esto es, un acuerdo por el que el derecho en cuestión subsistiera a pesar de la ejecución, pero que solo puede vincular a quienes lo conciertan y a nadie más. Y todo ello porque el problema que realmente existe, y es el que se quiere intentar solventar, arranca del diferente rango registral de los derechos interesados o afectados, pues como se ha puesto de manifiesto anteriormente, el arrendamiento es un derecho que se ha inscrito con posterioridad a la hipoteca y por el juego de la ejecución no estaría a salvo de la purga, por lo que la única vía para dejar incólume el arrendatario en todo caso sería el pacto de posposición o permuta de rango (art. 241 del R.H.), perfectamente posible en este caso siempre que el acreedor hipotecario lo consienta.- R. 26-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8105.pdf>

– VIVIENDA HABITUAL. De acuerdo con lo expuesto, ni la propia finalidad de la Ley 1/2013, que está dirigida a deudores hipotecarios personas físicas, ni el propio concepto de vivienda habitual, ajeno por completo al ámbito societario y que no ofrece relación alguna con su domicilio, ni los precedentes normativos, permiten sostener que cuando se hipoteca una vivienda perteneciente a una sociedad mercantil deba realizarse manifestación alguna en relación a su eventual carácter «habitual». Tampoco cabe admitir

en este ámbito la hipótesis de que el deudor persona física tuviera en la vivienda perteneciente a la sociedad hipotecante su residencia habitual pues, de tenerla, lo sería a causa de un título que no habría accedido pertinente y previamente al Registro, inoponible frente a tercero conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes y que no puede tomarse en consideración a efectos de calificación.- R. 17-12-2013.- B.O.E. 3-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/03/pdfs/BOE-A-2014-1114.pdf>

#### **IDENTIDAD.**

– FINCA. Ha de revocarse la nota de calificación, puesto que existe plena correspondencia entre la descripción de la finca obrante tanto en el título adquisitivo como en el acta de notoriedad complementaria, entre sí y respecto de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que han de incorporarse por imperativo del art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por otro lado, a la vista de las anteriores consideraciones, también ha quedado acreditado que con la incorporación al folio registral de la referida descripción no se está llevando a efecto una rectificación que implique una alteración de la delimitación perimetral de la finca o del volumen edificado, que ponga en duda su identidad tal como se describe la misma en la inscripción primera, (de hecho permanecen los mismos linderos y solo hay un cambio en la titularidad de dos de las fincas colindantes en favor del señor B.S.). Solo se persigue solventar las imprecisiones existentes en cuanto a la superficie de la finca, especificar los metros edificados en cada una de las dos plantas que ya se reflejan en el asiento registral, (no hay tampoco inmatriculación de la construcción), y finalmente poner fin a la incoherencia que supone asignar una referencia catastral indebidamente contrastada y que dirige a una parcela catastral con una descripción y geometría incompatibles con los linderos fijos de la finca registral, (vuelta a la calle E.), con la finalidad de conseguir una adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, en aras de una mayor eficiencia en la prestación del servicio público de ambas Instituciones. Además, figurando ya inmatriculada una mitad indivisa de la finca ha de respetarse en principio la descripción obrante en el folio registral, lo cual no es óbice para complementar aquellas imprecisiones que pudieran existir, sobre todo si se tiene en cuenta la fecha de la inmatriculación.- R. 13-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3018.pdf>

#### **INMATRICULACIÓN (También DOBLE INMATRICULACIÓN).**

– CANARIAS. FINCA COLINDANTE CON UN BARRANCO. FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN. De conformidad con el artículo 58.2 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, no todo barranco es cauce que forme parte del dominio público, sino únicamente «aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad», criterio reiterado por el artículo 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. Pero aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la administración actuante. Dicha notificación le corresponde realizarla al Registrador en los términos que establece el artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización.- R. 20-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1004.pdf>

– CANARIAS. INMATRICULACION DE FINCA COLINDANTE CON UN BARRANCO. De conformidad con el artículo 58.2 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, no todo barranco es cauce que forme parte del dominio público, sino únicamente «aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad», criterio reiterado por el artículo 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. Pero aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la administración actuante. Dicha notificación le corresponde realizarla al Registrador en los

términos que establece el artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.- R. 12-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-777.pdf>

– DESLINDE. DOMINO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE. Ciertamente la Ley de Costas atribuye la competencia para realizar el deslinde de dominio público marítimo-terrestre al Servicio Periférico de Costas correspondiente (art. 20.3 del Reglamento de Costas) pero es preciso tener en cuenta que la actuación que lleva a cabo ahora la Autoridad Portuaria no es una operación de deslinde en los términos en que la Ley y Reglamento de Patrimonio de las Administraciones Públicas lo conceptúan. La Autoridad Portuaria no lleva a cabo el procedimiento de deslinde ni ninguna de las actuaciones previstas en los arts. 62 a 67 del citado Reglamento de Patrimonio ni en los correspondientes de la Ley y Reglamento de Costas. La Autoridad Portuaria se limita a instar la actuación del Registro de la Propiedad una vez que el deslinde ha finalizado y está debidamente aprobado en los términos legalmente previstos. En definitiva acreditado que la Autoridad Portuaria es titular de la adscripción de la finca demanial cuya inmatriculación se pretende y que le corresponde su gestión, no solo tiene atribuida competencia para solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad con la consecuente solicitud de rectificación de las inscripciones contradictorias, es que está obligada a hacerlo.- R. 9-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5065.pdf>

– FINCA RESULTANTE DE AGRUPACIÓN. Una interpretación teleológica del artículo 53.7 de la Ley 13/1996, que exige en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular lleva a la conclusión de que, si coincide, en el presente supuesto, la certificación catastral, con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues entender lo contrario significaría, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación. Otra cosa sería que la certificación, tal y como se aporta, no permitiera la identificación de la finca originaria, pero tal alegación no resulta de la nota de calificación. Lo que sí resulta necesario es que la finca aparezca catastral mente a nombre del adquirente o el transmitente.- R. 17-12-2013.- B.O.E. 3-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/03/pdfs/BOE-A-2014-1113.pdf>

– POR TÍTULO PÚBLICO: CONTENIDO MÍNIMO DEL DERECHO QUE SE INMATRICULA. El pacto de mejora es un pacto sucesorio regulado en los artículos 214 a 218 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia. El artículo 215 distingue entre pacto con entrega de presente, que determina la adquisición del bien por el mejorado, y pacto sin entrega actual, en el que la adquisición se produce al fallecimiento del mejorante. En el caso de pacto con entrega actual o de presente, los artículos 216 y 217 admiten la posibilidad de que el mejorante se reserve la facultad de disponer por actos inter vivos, a título oneroso o gratuito. En la escritura calificada se documenta un «pacto de mejora con entrega actual» del bien, reservándose los mejorantes el usufructo y la facultad de disponer por actos inter vivos y se impone al mejorado la prohibición de disponer del bien mientras viva, que pasará a su fallecimiento a sus descendientes, salvo que se produzca determinada circunstancia. En el supuesto de este expediente, no puede equipararse, el pacto de mejora que se documenta en la escritura calificada con la donación con reserva de la facultad de disponer o con pacto de reversión a las que se refieren los artículos 639 y 641 del Código Civil, porque las restricciones que se han hecho al dominio, en el negocio de transmisión, son tan grandes que agotan el poder de disposición. Examinadas todas las circunstancias que concurren en la escritura calificada, resulta que el mejorado adquiere un dominio desprovisto de todas las cualidades que según el referido artículo 348 del Código Civil integran el mismo, pues no puede «gozar» ni «disponer» de la finca, adquiriendo, de momento y al menos hasta el fallecimiento del mejorante, una titularidad puramente formal de la nuda propiedad. Y esa titularidad puramente formal, junto con la imposibilidad de reflejar registradamente la reserva de la facultad de disponer a favor de los transmitentes, impide la inmatriculación de la finca.- R. 6-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2333.pdf>

– POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. No es posible la inmatriculación de una finca adjudicada en una escritura de partición de herencia acompañada de acta posterior de notoriedad complementaria de título público –dejando aparte vicisitudes intermedias– habida cuenta de que el Registrador expresa y justifica en su nota las dudas que le plantea que la finca, en su actual des-

cripción, no forme parte de otras ya inscritas.- R. 10-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3899.pdf>

– POR TÍTULO PÚBLICO: FINCA YA INMATRICULADA. SEGREGACIÓN DE FINCA: COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO QUE CONCEDIÓ LA LICENCIA SEGÚN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. No procede la inmatriculación solicitada por estar ya previamente inscrita la finca, siendo la actuación procedente la reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto de las concretas fincas registrales señaladas por la Registradora, y ello cualesquiera que fueran las razones que motivaran en su día la interrupción de la cadena de titularidades y la relevancia que pudiera tener en tal interrupción del tracto la apuntada cuestión del «nasciturus», que el recurrente solo menciona en su escrito pero no desarrolla, la cual tampoco podría haber sido abordada en el presente recurso dado el objeto del mismo. Respecto al cumplimiento del requisito de remisión al Ayuntamiento de la escritura de segregación dentro de los tres meses posteriores a la concesión de la licencia, establecido por el art. 66 de la L.O.U.A., hay que tener en cuenta que la escritura había sido ya presentada con anterioridad, y obra en el expediente, por lo que aun cuando se ha incumplido por el Notario el requisito legal de que la autorización de la escritura pública no deber ser anterior a la preceptiva declaración municipal, no cabe duda de que la finalidad esencial perseguida en este punto por el art. 66.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no es otra que permitir que el Ayuntamiento pueda comprobar si la escritura autorizada respeta fielmente los términos de la licencia o de la declaración de innecesariedad en su caso, está plenamente cumplida, pues esta última se concede con pleno conocimiento del contenido de aquella, y por tanto, existe perfecta adecuación entre lo permitido y lo ejecutado, aunque se haya invertido el orden temporal que exigía que la autorización municipal, como acto reglado de intervención preventiva en materia de disciplina urbanística, fuera previa a la autorización de la escritura.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4441.pdf>

– POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC. El control de la inmatriculación por título público exige a los Registradores que al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados ad hoc con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de Ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador. El carácter ad hoc de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la coetaneidad de ambos negocios, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal como reconoce el recurrente al estar exenta la aportación). En el presente expediente, la escueta nota de calificación se limita a manifestar que «resulta palmario que el título presentado ha sido elaborado a los solos efectos de motivar la inmatriculación de la finca», pero no motiva, ni justifica mínimamente su calificación, siendo así que, como se ha expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho, el Registrador puede llegar a valorar la existencia de una creación ad hoc de los títulos inmatriculadores, pero para ello es preciso que justifique y fundamente suficientemente las razones en que se basa, por cuanto no debe olvidarse que de conformidad con el artículo 1.277 del Código Civil se presume que la causa existe y es lícita.- R. 7-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2335.pdf>

– POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC. La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el Registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al Registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el Registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien esta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse

el caso concreto. En el presente caso, el carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento: el doble título público exigido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se pretende conseguir a través de dos títulos –de disolución y aportación– cuya naturaleza traslativa –como se ha dicho– es discutida, lo que lo hace un supuesto más claro aún que el de la resolución de 9 de mayo de 2013, donde al menos había un título traslativo claro como era una compraventa; la coetaneidad de negocios es evidente pues el título previo –disolución de condominio– fue otorgado ante el mismo Notario y con el número de protocolo inmediato anterior al que pretende servir de base para la inmatriculación de la finca; la escasa repercusión fiscal de la operación es clara; no se acredita de modo fehaciente la constitución del condominio que se disuelve limitándose los codueños a señalar que adquirieron sus respectivas porciones al fallecimiento indeterminado de diferentes causantes sin justificación alguna; y el Catastro figura a nombre de «herederos de J.V.R.» cuando solo dos de las cuotas de la comunidad disuelta se dicen proceder de tal herencia, mientras que la otra tercera parte indivisa se afirma procede de la herencia de doña D.R.C., que nada tiene que ver con aquella.- R. 29-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1809.pdf>

– **POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.** La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el Registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al Registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el Registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien esta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto. En el presente expediente, habiendo adquirido el cónyuge aportante la finca mediante escritura de herencia otorgada a su favor veintidós días antes de la aportación a la sociedad de gananciales, y teniendo los bienes adquiridos por título gratuito la condición de privativos por naturaleza conforme a lo dispuesto en el artículo 1.346.2 del Código Civil, y no existiendo problemas de coincidencia con la titularidad catastral, no puede deducirse la existencia de indicios suficientes que evidencien que la documentación calificada haya sido creada o concebida «ad hoc» con el único propósito de obtener la inmatriculación. Respecto a la virtualidad como título inmatriculador de una aportación a la sociedad de gananciales, ha de señalarse que frente a la objeción expresada por el Registrador en el segundo defecto de la nota de calificación, debe tenerse en cuenta que, aun dejando al margen el análisis de las diversas teorías sobre la naturaleza jurídica de dicho negocio, lo cierto es que comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial constituida por un patrimonio separado colectivo, distinto de los patrimonios personales de los cónyuges, afecto a la satisfacción de necesidades distintas y con un régimen jurídico diverso. Dicho transvase patrimonial tiene indudables consecuencias jurídicas, tanto en su aspecto formal como en el material, en la medida en que implica una mutación sustancial de la situación jurídica preexistente, con modificación de los poderes de gestión y disposición que sobre el bien ostentaba previamente el aportante. Se trata de un negocio de tráfico jurídico que tiene innegable trascendencia respecto del régimen jurídico aplicable en relación con el bien aportado, especialmente en lo atinente a la capacidad para administrarlo y disponer del mismo. Según este criterio, debe estimarse que el negocio de aportación cumple el requisito de existencia de título público de adquisición a efectos inmatriculadores.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1814.pdf>

– **TÍTULO PÚBLICO: CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.** El art. 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». Desde el punto de vista del derecho transitorio, nada

obsta a lo aquí expuesto el hecho de que la escritura hubiera sido otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley 13/1996, pues, como ya ha señalado esta Dirección General en materia de segregación (vid. R. 23-7-2012), siendo la inmatriculación un acto jurídico de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior, de modo que es así perfectamente posible, en nuestro sistema, que haya derechos legítimos, substantivamente hablando, ya que no adolecen de vicio material alguno que los invalide y que sin embargo no se puedan inscribir (cfr., por ejemplo, el art. 254 de la L.H.); y también es perfectamente posible que puedan llegar a extenderse (por razones que no vienen ahora al caso) inscripciones de derechos inexistentes o nulos (cfr. arts. 34 y 38 a contrario de la L.H.).- R. 2-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4716.pdf>

– POR TÍTULO PÚBLICO: FINCAS INCLUIDAS EN UNIDAD DE EJECUCIÓN. En cuanto a las fincas que no consten inmatriculadas, tanto el art. 310.5 del T.R. de la Ley de Suelo vigente cuando se otorgaron las escrituras, como el vigente art. 54.5 del R.D. Legislativo 2/2008, de 20-6-2008, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Suelo, como el art. 8 del R.D. 1.093/1997, de 4-7-1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la L.H. sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, establecen que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la inmatriculación de fincas que carecieran de inscripción, ello implica la admisión de un procedimiento especial de inmatriculación que se desarrolla en el propio ámbito urbanístico y que cuenta por tanto con las garantías propias del proceso transformador. Bien es cierto que como dice el recurrente, no se excluye expresamente la utilización de otro método legal de inmatriculación y más concretamente del contemplado en el art. 205 de la L.H., pero no puede obviarse que permitir el acceso al Registro de fincas no inmatriculadas, una vez conste producida la iniciación de un procedimiento reparcelatorio, sin conocimiento del órgano actuante, puede producir efectos adversos. No obstante, en base a todo lo expuesto sería más correcto calificar el defecto de subsanable, pudiendo procederse a la inscripción si por la Administración actuante, mediante la oportuna certificación, quedara acreditado suficientemente a juicio del Registrador que los terrenos están comprendidos en el proyecto correspondiente, haciendo constar también si las fincas se incluyeron en la solicitud de extensión de la nota marginal a que hace referencia el art. 5 del R.D. 1.093/1997, y que tiene conocimiento de la existencia los títulos de propiedad y de la intención de inmatricular los mismos.- R. 10-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8211.pdf>

– POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS. La doctrina de este Centro Directivo ha venido perfilando los requisitos para la inmatriculación por título público, entre los que destacan que los títulos no estén creados «ad hoc», que si solo se ha autorizado un título público, este venga acompañado del acta notarial a la que se refiere el art. 298 del R.H., que el Registrador no albergue dudas fundadas sobre la coincidencia e identificación de la finca y que debe existir una clara coincidencia con la certificación catastral descriptiva y grafica que ha de incorporarse a la escritura pública.- R. 9-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6989.pdf>

– POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. OBRA NUEVA: DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. Respecto a la primera de las fincas, esto es la que no consta inmatriculada ni puede intabularse por falta de acreditación de la previa adquisición en forma fehaciente por el causante, no puede más que confirmarse la calificación. El art. 205 de la Ley Hipotecaria es claro en este punto: «Serán inscribibles, sin necesidad de previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos...». En cuanto a la segunda de las fincas, constanding inscrita a favor de persona distinta del causante de la sucesión, se produce un incumplimiento del fundamental principio registral del tracto sucesivo. Por último, respecto de la declaración de obra nueva sobre la tercera finca reseñada, el art. 45 del R.D. 1.093/1997 determina entre otros requisitos que se exigen para la inscripción de las declaraciones de obra nueva, el siguiente: «A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificadas,...».- R. 12-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7346.pdf>

– **POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC.** En principio, en nuestro Derecho, basta sin necesidad de otros requisitos, para practicar la inmatriculación de fincas, con que se acredite su adquisición por su presunto titular y se justifique la de su transmitente, en los términos prevenidos en la Ley Hipotecaria y su Reglamento. La doctrina de este Centro Directivo («Vistos»), ha establecido que, no obstante se viene exigiendo también, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, el título inmatriculable no sea meramente declarativo; que incorpore certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, en términos absolutamente coincidentes con la descripción de estas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente; que se cumplimenten los correspondientes edictos publicando el negocio que justifica la inmatriculación y, también –y a lo que importa ahora es lo fundamental– que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc». En el presente caso se discute si es posible la inmatriculación de una finca con arreglo al procedimiento prevenido en el art. 205 de la Ley Hipotecaria cuando, el título público, cuya inmatriculación se pretende, viene constituido por una escritura de disolución de condominio, precedido de la adquisición previa que se ha producido mediante una adjudicación de herencia en la que la aportante no expresa su título de adquisición. Pero de este supuesto, el carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la simultaneidad de ambos negocios, que parecen tener una conexión como la que se aprecia en el binomio aceptación de herencia-adjudicación de bienes concretos, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal), sin que se pueda entender como suficiente el argumento de la recurrente, el que de las cesaciones de los proindivisos procedentes de la aceptación de la herencia, se han realizado adjudicaciones que modifican algo las disposiciones del causante, de forma que se ha realizado una verdadera atribución patrimonial.- R. 12-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7345.pdf>

– **POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.** En el presente supuesto, concurren los dos defectos señalados por la Registradora en su nota de calificación, pues la certificación catastral incorporada al título inmatriculador, que es la escritura de adjudicación de herencia, y no el acta de notoriedad que la complementa, no solo no es totalmente coincidente con la finca que el recurrente solicita inmatricular a su favor, sino completamente distinta y relativa a otra colindante, como reconoce el propio recurrente. Y la finca respecto de la que el Notario declara la notoriedad en el acta complementaria no es la misma contenida en la escritura a la que supuestamente complementa.- R. 5-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8310.pdf>

#### **INTERESES DE DEMORA.**

– **HIPOTECA. LEY 1/2013.** El hecho de que la Exposición de Motivos y la disposición transitoria se refieran genéricamente a las hipotecas en garantía de operaciones sobre vivienda habitual, sin especificar que se refieren a operaciones de adquisición, no puede enmendar el claro y determinante mandato contenido en el párrafo tercero del art. 114 de la L.H. que por su carácter concreto y específico debe prevalecer según las reglas de la recta interpretación. Por lo tanto, de no constar expresamente el destino del préstamo, deberá resultar del contenido de la documentación aportada dicha finalidad. En el supuesto de este expediente, si bien es cierto que en la escritura nada consta respecto a este último punto, el hecho de que el título de adquisición de la vivienda sea una escritura de compraventa otorgada con el número inmediato anterior de protocolo permite alcanzar tal conclusión. Siendo los intereses legales del dinero esencialmente variables, al ser revisados anualmente por las respectivas leyes presupuestarias (vid. art. 1 de la L. 24/1984, de 29-6-1984), la indeterminación de la cifra garantizada en el momento inicial de la constitución de la garantía está resuelta por la técnica hipotecaria a través de la figura de las hipotecas de seguridad en su modalidad de máximo. Se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía hipotecaria que se constituye y cuya determinación (RR. 16-2-1990 y 20-9-1996), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las



relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario (acciones de devastación, de ejecución hipotecaria, etc.). La L. 1/2013, de 14-5-2013, al añadir un nuevo párrafo al art. 114 de la L.H., viene a sumar un nuevo límite legal a los intereses de los préstamos hipotecarios constituidos sobre la vivienda habitual y destinados a financiar su adquisición, haya o no terceros, de forma que los intereses pactados no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y solo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Además, dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el art. 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Límites que, dado su carácter claramente imperativo, las estipulaciones contractuales de constitución de dichos préstamos hipotecarios necesariamente deberán respetar, lo que será perfectamente posible a través de la institución de la hipoteca de máximo. Como quiera que, cualquiera que sea el límite máximo que se pacte, por hipótesis podrá ocurrir que en algún momento de la vigencia de la hipoteca la aplicación de la fórmula del art. 114.3.º de la L.H. dé como resultado una cifra inferior al máximo pactado, las fórmulas contractuales siempre podrán evitar cualquier tacha de ilegalidad mediante la incorporación a la estipulación correspondiente de una reserva o salvedad de aquel límite legal.- R. 25-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6581.pdf>

### **INTERPRETACIÓN.**

– TESTAMENTO. Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se establece cual es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. En este sentido, la Sentencia de 9 de noviembre de 1966: «atendiendo fundamentalmente a la voluntad del testador, para la que ha de tomarse en consideración todo cuanto conduzca a interpretar la voluntad verdadera, captando el elemento espiritual sin limitarse al sentido aparente o inmediato de las palabras y basándose para tal indagación en los elementos gramatical, lógico y sistemático, mas sin establecer entre ellos prelación o categorías». En consecuencia, la interpretación debe dirigirse fundamentalmente a interpretar la voluntad del testador con los límites de que el que puede aclararla en primera persona ya no vive, y el carácter formal del testamento, que exige partir de los términos en que la declaración aparece redactada o concebida. La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real.- R. 27-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1805.pdf>

### **LEGADOS.**

– ENTREGA. El art. 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Y, aunque podría pensarse que tal entrega es simplemente de la posesión y nada tiene que ver con la inscripción de la cosa legada en favor del legatario, ya que cuando el legado es de cosa específica propia del testador, aquel adquiere la propiedad desde el fallecimiento de este (cfr. art. 882 del Código Civil), este Centro Directivo ha puesto de relieve (cfr. R. 13-1-2006) que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y, cuando existen herederos forzosos, al pago de las legítimas y la dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria, y, por tanto, a los acreedores. Como afirmó este Centro Directivo en su R. 1-3-2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1.057.1 del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. Y dicha intervención es necesaria también para la entrega de legados, de suerte que esta no es posible sin que preceda la liquidación y partición de la herencia con expresión de las operaciones particionales de las que resulte cuál es el haber y lote de bienes correspondientes a los herederos forzosos cuyo consentimiento para la entrega de los legados no puede obviarse en este caso, por la sencilla razón de que uno de ellos no ha comparecido, pues solamente de este modo puede saberse si el legado debatido se encuentra dentro de

la cuota de que puede disponer el testador y no se perjudica, por tanto, la legítima de los herederos forzosos.- R. 4-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8307.pdf>

### **LEGALIZACIÓN.**

– LIBRO DE ACTAS. PROPIEDAD HORIZONTAL. El art. 415 del R.H. es terminante al disponer que no podrá legalizarse un libro de actas en tanto no se acredite la íntegra utilización del anterior, se comunique su pérdida o extravío o destrucción o se denuncie su sustracción en los términos recogidos en la propia norma, circunstancia esta que no se ha producido.- R. 7-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3897.pdf>

### **LIBRO DE ACTAS.**

– LEGALIZACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL. El art. 415 del R.H. es terminante al disponer que no podrá legalizarse un libro de actas en tanto no se acredite la íntegra utilización del anterior, se comunique su pérdida o extravío o destrucción o se denuncie su sustracción en los términos recogidos en la propia norma, circunstancia esta que no se ha producido.- R. 7-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3897.pdf>

### **LICENCIA MUNICIPAL.**

– PRIMERA OCUPACIÓN. OBRA NUEVA. La Comunidad Autónoma de Galicia tiene competencias para determinar la exigencia o no de licencia de ocupación para determinadas edificaciones. Pero no entra dentro de sus competencias determinar cuáles son los requisitos necesarios para que las escrituras de obra nueva terminada sean inscribibles en el Registro de la Propiedad, pues como se ha expresado, ello es de competencia estatal. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras de obra nueva terminada, el art. 20 de la Ley de Suelo exige, además de otros requisitos, en su apartado 1.b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable.- R. 4-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3609.pdf>

### **MATRIMONIO.**

– CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitablemente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (RR. 11-4 y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8301.pdf>

– EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO. DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO. El supuesto de hecho es el siguiente: don M. S. R., de nacionalidad española, y doña A. T. B. S., de nacionalidad portuguesa, contrajeron matrimonio en 1983 en Münster (Alemania). Su matrimonio fue celebrado, según consta en la certificación del mismo, en la forma prevista en la ley alemana y fue inscrito en el Registro Civil del Consulado General de España en Dusseldorf (Alemania). Mediante la escritura ahora calificada, los esposos disuelven la sociedad de gananciales que manifiestan era el régimen legal aplicable a su matrimonio, al considerar que la ley española regía ab origine los efectos personales y patrimoniales. Tras liquidar parcialmente la comunidad, pactan que en lo sucesivo se rija su economía matrimonial por el régimen de participación regulado en el Código Civil español. Por tanto, el primer tema a decidir es si habiendo contraído matrimonio los esposos antes de la entrada en vigor de la Ley de 15-10-1990, pero después de la entrada en vigor de la Constitución Española de 1978 –no se prejuzga ahora supuesto distinto– será aplicable la ley anterior a un efecto que se produce en la actualidad, cual es la decisión de los esposos de liquidar su comunidad patrimonial, o si por el contrario, será de aplicación, al carecer de transitorias al respecto, la norma que se encontraba vigente en el momento de celebración del matrimonio (arts. 9.2 y 9.3 en redacción de 1973-1974). El T.S. en su S. 11-2-2005 rechaza la eficacia actual de una solución discriminatoria. Deduce la Sentencia que a los matrimonios contraídos con anterioridad al Título Preliminar del Código Civil, en la redacción dada por la Ley de Bases de 1973, así como los contraídos con anterioridad a la promulgación de la Constitución Española se regirán por la última ley nacional común durante el matrimonio y, en su defecto, por la ley nacional correspondiente al marido al tiempo de su celebración; que a los matrimonios contraídos después del 29-12-1978, fecha de entrada en vigor de la Constitución, hasta la Ley de 15-10-1990, deberá estarse a lo establecido en la S.T.C. 39/2002, de 14-2-2002, en cuanto declara inconstitucional el art. 9.2 del Código Civil, según la redacción dada por el D. 1.836/1974, de 31-5-1974, en el inciso «por la ley nacional del marido al tiempo de la celebración»; y a los matrimonios contraídos después de la vigencia de la Ley de 15-10-1990 se les aplicará la normativa contenida en el art. 9.2, si bien debe tenerse en cuenta la modificación operada posteriormente en el art. 107 del Código Civil. Si bien es cierto que en la lógica del sistema se encuentra la congelación inicial de efectos de matrimonio –sin perjuicio de la posibilidad de cambio de su régimen patrimonial– estableciendo su fijación en el momento de celebración del matrimonio, no lo es menos, que en el caso de los matrimonios contraídos bajo el imperio de la Ley de 1974 ha de tenerse presente que la declaración de inconstitucionalidad, como se ha indicado, no ha sido solucionada por el legislador. Por ello aunque la inconstitucionalidad no puede ser objeto de modulación en cuanto efecto automático, nada impide que la laguna legal quede voluntariamente integrada por la decisión de ambos esposos reconociendo, con carácter retroactivo al inicio de su matrimonio, la aplicación de ley española. Siendo prueba de los hechos inscritos la inscripción –e indicación– en el Registro Civil y existiendo una laguna legal no colmada por el legislador, creada por la indicada declaración de inconstitucionalidad del último inciso de la anterior redacción del art. 9.2 del Código Civil, ha de considerarse suficientemente acreditada la existencia de sociedad de gananciales entre los esposos.- R. 9-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8209.pdf>

– EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO. DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO. En el presente expediente, dictada sentencia por la que se declara: que el actor es heredero ab intestato –junto con sus hermanos– de cierto causante, que unos metros de determinada finca registral pertenecen al caudal relicto de dicho causante, y que es nula la escritura de aportación a la sociedad de gananciales de la finca en cuestión, se presenta mandamiento del secretario judicial ordenando proceder a la cancelación de la inscripción primera de la referida finca, conforme a lo también previsto en la propia sentencia. El Registrador suspende la cancelación de la inscripción ordenada porque la finca registral a que refiere la sentencia fue aportada a una junta de compensación originando cinco fincas de reemplazo independientes, sobre las cuales se arrastró anotación de demanda a favor del actor del procedimiento en que recayó la sentencia y, dado que se canceló la hoja registral de la finca aportada y que dicha anotación de demanda se encuentra gravando a las fincas de reemplazo, hace falta indicar si se quiere cancelar dichas fincas de reemplazo, inscribir el derecho de participación que ostenta el actor en el caudal relicto de la finca aportada en las fincas de reemplazo, o si se procede a realizar la correspondiente segregación aportando las oportunas licencias administrativas. Lo procedente es despachar el mandamiento en cuanto a la declaración de nulidad de la escritura de aportación a gananciales, e identificación de los actores como titulares actuales de las

fincas de reemplazo, en cuanto herederos abintestato de la aportante anterior titular registral. Es decir, que no cabe duda de que lo que se puede inscribir como consecuencia de la sentencia en la que se anotó la demanda, es la inscripción de la finca de resultado a favor de quienes la sentencia reconoce derecho sobre la finca. Para ello es preciso que se especifique el mandamiento la identidad y cuota de cada propietario, aclarando la titularidad controvertida de las fincas de resultado. Por todo ello, en tanto el título judicial no determine concretamente las titularidades o porciones de titularidades a las que, como consecuencia del proceso judicial en cuestión, correspondan las fincas de resultado inscritas que fueron adjudicadas en sustitución de la finca de origen objeto del procedimiento –y que tendrán que estar suficientemente identificadas–, no podrá inscribirse definitivamente el derecho de dominio a favor de los verdaderos titulares, pero entretanto –por subrogación real– procederá el reflejo tabular de la sentencia por nueva anotación preventiva o al margen de la inscripción de la titularidad controvertida en las fincas de resultado, como este Centro Directivo ha admitido en ciertos casos para mayor claridad de la titularidad inscrita (cfr. R. 5-5-2006).- R. 10-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8210.pdf>

#### **NOTA MARGINAL.**

– **AFECCIÓN FISCAL: NATURALEZA Y EFECTOS. RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS FUNDADAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** Efectivamente, en todos los casos para la inscripción del exceso de cabida es condición necesaria que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pero como ya se ha dicho su apreciación ha de ser motivada en función de las circunstancias y condicionantes que concurren en cada supuesto, sin que tal alegación, genéricamente formulada, pueda convertirse en un recurso meramente formal y vacío de contenido, desconectado de un mínimo criterio de valoración para su aplicación al caso concreto objeto de la nota de calificación. Las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. Conforme a la L.G.T. y el Reglamento General de Recaudación las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. A la vista de la normativa expuesta puede afirmarse que las afecciones fiscales constituyen un supuesto de garantía real cuya finalidad esencial es la enervación del principio de fe pública registral, al objeto de poder derivar en su caso la acción de responsabilidad subsidiaria para el cobro de los tributos devengados por la transmisión o adquisición de los mismos a los futuros adquirentes; garantía que se desarrolla a través de dos fases: una primera estática o de latencia, que solo previene mediante la nota marginal de afección de la posibilidad de ejercicio de la acción de derivación de responsabilidad, pero sin que ello suponga reserva de rango alguno, ni su consideración de carga en sentido estricto, lo cual solo se producirá en su caso en la fase dinámica de la garantía mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo, que producirá los efectos propios a este tipo de medidas cautelares de aseguramiento. Conforme a los considerandos anteriores y en atención a la fase en la que se encuentran las dos afecciones fiscales que constan por nota al margen de la finca matriz y dado el carácter gratuito y coactivo de la cesión, como actuación asistemática, al venir destinada la superficie segregada a viario conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, lo que comporta su naturaleza demanial y afectación al servicio y uso público, no se estima necesario el consentimiento de la Generalitat de Cataluña para inscribir la segregación y cesión obligatoria al Ayuntamiento de una porción de terreno destinada a viario público sin las referidas notas marginales de afección fiscal.- R. 3-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8305.pdf>

#### **NOVACIÓN.**

– **CON CARGAS INTERMEDIAS INSCRITAS A FAVOR DEL MISMO ACREEDOR TITULAR DE LA HIPOTECA NOVADA. RECURSO GUBERNATIVO: ADMISIBILIDAD AUNQUE SE HAYAN SUBSANADO LOS DEFECTOS SEÑALADOS EN LA NOTA.** En cuanto a la admisión del recurso, como ya indicó este Centro Directivo en las RR. 14-7 y 15-10-2007 y resolviera el Tribunal Supremo en S. 22-

5-2000, la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del Registrador. En los supuestos de modificación de hipoteca por ampliación de la responsabilidad es posible practicar la inscripción, aun cuando no conste el consentimiento del titular intermedio, porque frente a él la ampliación no es oponible resultando una situación similar a la de dos hipotecas distintas (vid. arts. 115 y 116 de la L.H.). A la misma conclusión se llega para el supuesto de modificación de hipoteca por ampliación del plazo cuando la carga intermedia es una anotación preventiva de embargo, pues, en tal caso, la modificación ni le perjudica ni le afecta en modo alguno. Por el contrario, la modificación por ampliación del plazo no puede llevarse a cabo, si existen inscripciones intermedias, sin consentimiento de su titular pues la inscripción de la modificación (a diferencia de otros supuestos, vid. R. 30-9-1987) altera el contenido de la obligación garantizada en términos tales que inevitablemente afecta a su titularidad. A la misma conclusión hay que llegar en el caso de que se trate del mismo acreedor, en primer lugar por la aplicación restrictiva que del silencio ha de hacerse en el plano registral, reducidos sus efectos a aquellos casos en que esté legalmente previsto como declaración tácita, antes bien en materia de posposición de hipotecas es criterio legal, (cfr. art. 241.1.º del R.H.), que el acreedor que haya de posponer consienta expresamente, y en segundo lugar y principalmente porque la necesaria determinación del derecho real de hipoteca no puede quedar desvirtuada por la circunstancia de que el derecho posterior sea del mismo titular y esta determinación, consecuencia del principio hipotecario de especialidad, tiene especial relevancia para terceros, especialmente en el supuesto de transmisión tanto de la finca como de las hipotecas, pues es preciso que los adquirentes conozcan con seguridad la extensión y alcance de los derechos inscritos, y en concreto en el caso del adquirente de la segunda hipoteca debe conocer si la ampliación de plazo pactada opera o no en su contra. En consecuencia, se precisa el consentimiento expreso del titular de la hipoteca intermedia, aunque se trate del mismo titular de la hipoteca novada.- R. 21-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5682.pdf>

– HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 1/2013. Para la inscripción de una escritura de novación, otorgada después de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, en la que se nova y amplía un préstamo hipotecario inscrito con anterioridad a la publicación de dicha Ley no es necesario pactar expresamente que el vencimiento anticipado del préstamo solo sea posible por impago de, al menos, tres plazos mensuales o un número de cuotas equivalente. En la hipoteca inicial objeto de novación se preveía el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo garantizado por impago de cualquier cuota de amortización de capital y/o intereses, y que solo podrá acudir al procedimiento de ejecución extrajudicial por falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, sin admitir otras causas distintas de ejecución.- R. 2-4-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4717.pdf>

– HIPOTECA: APLICACIÓN DEL REQUISITO DEL VALOR DE TASACIÓN PREVISTO EN EL ARTÍCULO 681 DE LA L.E.C. Se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. El artículo 682.2.1.o de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, establece como uno de los requisitos para la aplicación del procedimiento de ejecución directa «que en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando este se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria surge en un momento

ya posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos.- R. 9-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-774.pdf>

– HIPOTECA. MODIFICANDO EL VALOR DE TASACIÓN, PERO NO EL PACTO DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca y de redacción del pacto de vencimiento anticipado por impago de la menos tres mensualidades es aplicable a los supuestos de novación y ampliación de la hipoteca existente por incremento de la cuantía del préstamo. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, tiene que ser necesariamente negativa. El artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, establece como uno de los requisitos para la aplicación del procedimiento de ejecución directa «que en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». El precepto se refiere únicamente a la «escritura de constitución de hipoteca» por lo que no puede extenderse a otros actos otorgados con posterioridad durante la vida de la hipoteca, ni se exige tampoco su actualización en ningún caso. La referencia literal a la «escritura de constitución» es más significativa teniendo en cuenta que la legislación hipotecaria distingue perfectamente entre los títulos de constitución de los derechos reales y los demás títulos de reconocimiento, transmisión y modificación de los mismos, según resulta de la enumeración del artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria al diferenciar los títulos de constitución de otros de reconocimiento, modificación transmisión y extinción y resulta también del propio Código Civil, que en el artículo 1.880 se refiere a lo relativo a la «constitución, modificación y extinción» de la hipoteca, como supuestos distintos, lo que confirma el artículo 144 de la Ley Hipotecaria regulando la modificación de la obligación hipotecaria anterior, como supuesto diferente de la constitución de hipoteca contemplada en el siguiente artículo 145 de la misma, por lo que la referencia específica a la «constitución» de la hipoteca en el artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil no incluye el supuesto diferente de la modificación en diferentes variantes, entre ellas la mera novación modificativa, ni tampoco la ampliación del préstamo o crédito con paralelo incremento de la responsabilidad hipotecaria. Siendo ello así, y dado que respecto de venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, «el valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa» (cfr. artículo 129.2.ª de la Ley Hipotecaria), idéntica solución se ha de aceptar en esta materia en caso de que la acción hipotecaria se ejercite mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado. Ello naturalmente siempre que, con motivo de esos otros actos, no se modifique expresamente el valor de tasación o el pacto de vencimiento anticipado contenido en la escritura de constitución, pues en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en ese aspecto concreto determinaría que fuese necesario que se acompañase el certificado de tasación, pues entonces se estaría modificando expresamente uno de los elementos previstos en la escritura de constitución, que requeriría en tal caso que se cumplieran los requisitos relativos al valor de subasta cuando este se modifica. Y lo mismo cabe decir en el supuesto de que el pacto de ejecución judicial directa o extrajudicial no figurase en la escritura de constitución inicial y se integrase en la configuración del derecho real de hipoteca con ocasión de una novación o ampliación posterior, pues en tales supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos. Pero para poder proceder a la inscripción parcial de la escritura, con exclusión de la estipulación relativa a la nueva tasación, se precisa solicitud expresa, por ser dicha estipulación delimitadora del contenido esencial del derecho real de hipoteca (cfr. artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria).- RR. 18 y 24-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3338.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3345.pdf>

#### **NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (N.I.F.).**

– EN CASO DE FUSIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD TITULAR REGISTRAL. En el caso presente el «Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.» –cuyo N.I.F. hay que insistir si consta

en la escritura–, da carta de pago y consiente la cancelación de una de hipoteca constituida a favor de «Caja de Ahorros de Salamanca y Soria». Hubiera bastado actuar como sucesor universal de quien es el titular registral, para que el banco pudiera cancelar la hipoteca, siendo suficiente con su identificación fiscal del citado banco, del apoderado persona física que lo representa y de la caja titular registral de la hipoteca, sin necesidad de identificación fiscal de la entidad intermedia «Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad», fusionada con la titular registral y de quien recibió el banco a título universal el negocio financiero. Sin embargo, tal como está redactada la escritura, en la que se citan para justificar la representación los poderes otorgados por el banco a favor de la caja –que aún subsiste y que fueron ratificados tras la segregación de la rama de actividad– diciendo que el compareciente a su vez es representante de ésta en virtud de un poder otorgado por la caja, no cabe otra solución que aplicar la regla general de necesidad de identificación fiscal tanto del representante como del representado.- R. 7-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1242.pdf>

– TITULAR REGISTRAL. ANOTACIÓN DE EMBARGO. En el presente caso en el que no hay transmisión actual de un bien inmueble; el embargado no es compareciente ni representado en una escritura pública; se trata de una resolución judicial dirigida a la extensión de una anotación preventiva y no consta en el Registro de la Propiedad, por la fecha de la inscripción, dato alguno en relación al N.I.F. del propietario del bien embargado, debe considerarse que no es precisa la constancia del N.I.F., máxime cuando si es entendido de otra manera, la imposibilidad de su obtención acarrearía el perjuicio de la acción procesal y con ello la imposibilidad de hacerse pago de la deuda por parte de la Comunidad de Propietarios acreedora.- R. 5-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-773.pdf>

#### **OBRA NUEVA (También SEGURO DECENAL).**

– ANTIGÜEDAD: REQUISITOS. Procede primeramente aclarar que ni el artículo 52.a) del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, ni el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo establecen ninguna jerarquía o preferencia de medios de acreditación, por lo que el interesado puede optar por cualquiera de los cuatro medios que establecen dichos preceptos, puesto que no se señala ningún medio preferente, sino que se emplean fórmulas disyuntivas o alternativas, al decir en el párrafo a) del apartado 4 del artículo 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que «se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva (de las antiguas a que se refiere) que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». Y es que lo que sucede en este caso es que se dan una serie de circunstancias que impiden dar por acreditada la fecha determinada de terminación de la obra e incluso dar por acreditada la descripción de la misma y ello sea cual fuere el certificado que se tenga en cuenta de los incorporados a la escritura. La forma de acreditación de la competencia del técnico lo es en función de si el técnico comparece en el otorgamiento de la escritura, se incorpora el certificado a la misma o se acompaña como documento complementario; de forma que en el caso de comparecencia al otorgamiento, la acreditación lo sería ante el notario autorizante; en el caso de certificación unida lo será por el visado del Colegio Profesional correspondiente, y en el de la legitimación notarial lo sería a los efectos de la autoría de la firma. De esta forma solo la comparecencia ante notario o la legitimación de firma puesta en presencia con la acreditación de la condición de técnico competente suplen el visado del Colegio Profesional.- R. 16-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-997.pdf>

– ANTIGÜEDAD: REQUISITOS. Procede primeramente aclarar que ni el artículo 52.a) del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, ni el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo establecen ninguna jerarquía o preferencia de medios de acreditación, por lo que el interesado puede optar por cualquiera de los cuatro medios que establecen dichos preceptos, puesto que no se señala ningún medio preferente, sino que se emplean fórmulas disyuntivas o alternativas, al decir en el párrafo a) del apartado 4 del artículo 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que «se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva (de las antiguas a que se refiere) que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o

certificación catastral descriptiva y gráfica, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». Y es que lo que sucede en este caso es que se dan una serie de circunstancias que impiden dar por acreditada la fecha determinada de terminación de la obra e incluso dar por acreditada la descripción de la misma y ello sea cual fuere el certificado que se tenga en cuenta de los incorporados a la escritura. Pues bien, en el supuesto de este expediente, se reúnen todos los requisitos expresados en el citado artículo 52 del Real Decreto 1.093/1997: se prueba mediante la certificación catastral que la antigüedad de la terminación de la obra y su descripción es coincidente con el título, dicha fecha es anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante y no consta en el Registro, anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que ha sido objeto de edificación. En consecuencia no hay obstáculos para su inscripción.- R. 16-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-998.pdf>

– CATALUÑA. RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE OBRA INSCRITA EN EL REGISTRO. En lo que respecta a las cuestiones procedimentales, la Dirección General de Derecho reitera los pronunciamientos de otras Resoluciones anteriores en relación a la misma, dada la competencia en materia urbanística que ostenta la Generalidad de acuerdo con el art. 149 del Estatuto de Autonomía y en materia civil, al basarse la cuestión de fondo planteada en la aplicación del Libro V. En relación al primera de estas materias, la dicción literal del art. 1 de la L. 5/2009, de 28 de abril contrasta con la interpretación efectuada por el Tribunal Constitucional de 16-1-2014 antes citada, que parte de la base de que la competencia de la Dirección General de Derecho lo es por motivo de recursos suscitados en materia foral civil, de modo análogo al art. 478 de la L. 1/2000, de 7-1-2000, de Enjuiciamiento Civil. Por su parte, ya que en el primer Fundamento de Derecho de la nota se invoca la necesidad de cumplir con las exigencias de las declaraciones de obra nueva, la D.F. 1.ª del T.R. de la Ley de Suelo aprobado por R.D.Legislativo 2/2008, de 20-6-2008, y siguiendo los pronunciamientos de la S.T.C. 61/1997, de 20-3-1997, así como algunas Resoluciones de la D.G.R.N., recordar que corresponde al Estado determinar qué actos de carácter urbanístico acceden al Registro (art. 51 del T.R. 2/2008, de 20-6-2008), en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia o los requisitos para que las declaraciones de obra nueva de edificaciones consolidadas por su antigüedad puedan acceder al Registro de la Propiedad, mientras que la normativa de las Comunidades Autónomas (no exclusivamente Cataluña) determina qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa.

En relación a los medios de prueba, la Dirección General de Derecho entendió en la Resolución de 27-4-2007, para un supuesto de hecho en que se ampliaba modificaba la obra para hacer constar una planta más de la existente en la finca, que el dato de que de la certificación municipal se acreditara que el Ayuntamiento conoció en fecha determinada la existencia de la planta que no constaba en el Registro y que no había abierto ningún expediente urbanístico sancionador, no permitía entender, por sí solo, que concurría el requisito previsto en la letra b) del mismo art. 52 del R.D.1.093/1997, que exige que para inscribir edificaciones de una cierta antigüedad que conste con claridad la fecha de finalización del edificio. No obstante, dado que en este caso la Dirección General de Derecho no subsume el supuesto de hecho en la declaración de obra nueva, considera que no es necesaria la acreditación documental, como se ha indicado. Parte en este punto del art. 64.2 de la L. 18/2007, de modo análogo a las diferencias que, en sede de exigibilidad de seguro decenal, efectúa el Centro Directivo.

Por otra parte, para la cuestión atinente a la necesidad de obtener la licencia de división horizontal, se parte de que, de conformidad con el art. 53 a) del R.D.1.093/1997, de 4-7-1997, y la D.G.R.N., sería necesaria salvo que del Registro resulte el número de unidades susceptibles de aprovechamiento independiente. En Cataluña, la exigencia de licencia es impuesta por el art. 187.2.r) del D.Legislativo 1/2010, de 3-8-2010, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Urbanismo y los arts. 5.1 letra r) y 30 del D. 64/2014, de 13-5-2014, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística. La línea interpretativa que la Dirección General de Derecho sigue en esta Resolución es la sentada ya en pronunciamientos anteriores, como las citadas en su Fundamento de Derecho Tercero (Fundamentos de Derecho Primero de la R. 10-2-2010 y Segundo de las RR. 27-12-2011 y 24-2-2012, que además inciden en la necesidad del transcurso de los plazos de prescripción de la acción de restablecimiento de legalidad urbanística). Pero además, en el presente caso invoca el principio de legitimación del art. 38 de la L.H. para



fundamentar la existencia de la obra, postura que contrasta con los pronunciamientos judiciales sobre la no extensión del mismo a los datos de hecho.

Por último, entiende cubiertas las exigencias del principio de especialidad impuesto por el art. 9 de la L.H. y más concretamente por los arts. 8.4 de la L.H. y 553.9 del Libro V, en lo que atañe a la descripción de elementos privativos (por el concreto supuesto de hecho planteado, donde los linderos por planta eran los mismos que los del edificio) y por enumerar someramente algunos de los elementos comunes en los estatutos. Además, en materia de superficies, la Resolución de 14-1-2013 entendió que la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, no puede imponer más precisión en cuanto a la descripción de su superficie, que la que afecta a su individualidad, es decir, la total construida y útil, única que puede ser exigida quedando salvado con ello, en cuanto coincidente con la licencia que ha servido de base a la declaración, todos los requisitos administrativos exigibles por la legislación urbanística aplicable.- R. 1.617/2014, 2-7-2014.- D.G.G.C. 17-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6666/1364626.pdf>

– CONTROL DE LOS USOS PERMITIDOS EN LA EDIFICACIÓN. De la regulación legal resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación sino que forma parte de su estructura integrando el contorno que delimita su contenido. De aquí se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma. El control administrativo en relación a si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (o autorización semejante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado de acuerdo a (entre otras cosas) los usos previstos y aprobados. La contravención de la normativa urbanística se reprime de acuerdo a la aplicación de las previsiones sobre disciplina mediante las sanciones contempladas al respecto. La inscripción se verifica acreditando la concurrencia de los requisitos establecidos por la normativa urbanística o bien acreditando por medio de certificado o documento hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición de conformidad con lo previsto en el artículo 20 del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo en su redacción vigente al tiempo de la autorización y presentación. La correspondencia entre usos autorizados y descripción registral se garantiza, en el primer caso, que es el que interesa a los efectos del presente expediente, por la aseveración del técnico competente de que la descripción hecha en el título se ajusta al proyecto para el que se otorgó la autorización, sin perjuicio de que cuando dicha descripción conste también en la propia licencia testimoniada en la escritura aquella concordancia la pueda apreciar también el Registrador, sin que ello exima de la aportación de la correspondiente certificación técnica.- R. 21-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5681.pdf>

– DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. Respecto a la primera de las fincas, esto es la que no consta inmatriculada ni puede intabularse por falta de acreditación de la previa adquisición en forma fehaciente por el causante, no puede más que confirmarse la calificación. El art. 205 de la Ley Hipotecaria es claro en este punto: «Serán inscribibles, sin necesidad de previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos...». En cuanto a la segunda de las fincas, constando inscrita a favor de persona distinta del causante de la sucesión, se produce un incumplimiento del fundamental principio registral del tracto sucesivo. Por último, respecto de la declaración de obra nueva sobre la tercera finca reseñada, el art. 45 del R.D. 1093/1997 determina entre otros requisitos que se exigen para la inscripción de las declaraciones de obra nueva, el siguiente: «A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificadas,...».- R. 12-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7346.pdf>

– EXCEPCIÓN DEL AUTOPROMOTOR. El concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia. Así lo destacan, entre otras, las RR. 9-7-2003, y 5 y 6-4-2005, que admiten comprender en tal concepto legal tanto a las

personas físicas como a las personas jurídicas, dado que en última instancia estas son una sola entidad, esto es, son individuales siguiendo un criterio numérico. En esta línea interpretativa, la Resolución-Circular reseñada afirmó la inclusión dentro del mismo de la comúnmente llamada «comunidad valenciana» para la construcción de edificios; si bien únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan, y respecto de cada uno de los promotores que se asocien en cuanto a su propia vivienda unifamiliar para cuya construcción se han constituido en comunidad. En suma, el concepto de autopromotor individual ha de interpretarse en contraposición al promotor colectivo que contempla la propia Ley. Este criterio ha sido reiterado en numerosas ocasiones por este Centro Directivo (cfr. RR. 22-7-2010; 25-3 y 26-8-2011, y 13-12-2012, entre otras). El hecho de que la única vivienda unifamiliar pertenezca en copropiedad a tres personas distintas no impide que puedan ser considerados como autopromotores individuales a estos efectos si se tiene en cuenta la finalidad de la norma debatida.- R. 16-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7351.pdf>

– LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN. La Comunidad Autónoma de Galicia tiene competencias para determinar la exigencia o no de licencia de ocupación para determinadas edificaciones. Pero no entra dentro de sus competencias determinar cuáles son los requisitos necesarios para que las escrituras de obra nueva terminada sean inscribibles en el Registro de la Propiedad, pues como se ha expresado, ello es de competencia estatal. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras de obra nueva terminada, el art. 20 de la Ley de Suelo exige, además de otros requisitos, en su apartado 1.b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable.- R. 4-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3609.pdf>

– POR ANTIGÜEDAD: ACREDITACIÓN DE LA FECHA DE TERMINACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN CUANDO ALGÚN OTRO LEGITIMADO PARA INTERPONERLO HA INSTADO CALIFICACIÓN DE REGISTRADOR SUSTITUTO. En el caso del procedimiento registral nos encontramos, como ratifica la S.T.S. 3-1-2011, ante un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso contra la calificación y a la calificación por sustitución, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de diversos administrados entre sí –quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido– por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción) –como ha declarado la S.A.P. Sevilla de 26-4-2010, «razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registral» (vid. por todas, R. 30-1-2014)–. Y es desde esta perspectiva, obligadamente renovada por el necesario acatamiento de la doctrina jurisprudencial reseñada, desde la que ha de revisarse igualmente la doctrina de este Centro Directivo sobre la eficacia suspensiva de la solicitud de la calificación sustitutoria sobre el plazo para recurrir de los legitimados para ello respecto de quienes no hayan solicitado dicha intervención registral sustitutoria, doctrina basada, al menos en parte, en postulados que ya no pueden mantenerse. Por tanto, una vez notificada la calificación negativa inicial del Registrador sustituido tanto al presentante/interesados como al Notario o autoridad que expidió el documento calificado, cada uno de los legitimados en cada caso para ello podrá ejercitar separada e independientemente de los demás los derechos que la ley les concede frente a tal calificación desfavorable, de forma que en caso de optar por recurrir ante esta Dirección General el plazo para interponer dicho recurso es independiente para cada uno de los interesados conforme al art. 326 de la L.H. En caso de que alguno de los legitimados para ello opte por solicitar la calificación sustitutoria prevista en el art. 19 bis de la L.H., no por ello quedan privados los demás interesados de su derecho a recurrir ante la Dirección General contra la calificación, por lo que tampoco hay motivo para entender que el plazo preclusivo que impone la ley para dicha interposición tempestiva quede suspendido o prorrogado en función de una actuación a la que son ajenos. De forma que dicho plazo se rige por lo dispuesto en las reglas generales, esto es, un mes desde la recepción de la notificación. Por el contrario, respecto del interesado que solicitó la calificación sustitutoria, solo respecto de él y solo respecto de los concretos defectos de los que haya solicitado

su revisión motivando su discrepancia, el plazo de un mes del art. 326 de la L.H. se computa no desde la notificación de la calificación inicial, sino desde la notificación de la calificación sustitutoria que haya confirmado tales defectos, pues así resulta de la regla 5.ª del art. 19 bis de la L.H., que establece una regulación especial para el interesado que ha optado por la calificación del Registrador sustituto, como lo demuestra la dicción del propio precepto en que se dice que «devolverá este (el título) al interesado (que es el que ha ejercitado la opción ante el Registrador sustituto) a los efectos de la interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el Registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.», añadiendo la propia regla 5.ª que «el Registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el Registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención». Se plantea el caso en que uno de los interesados opte por recurrir y otro u otros opten por pedir la calificación sustitutoria. En este caso se origina una situación de pendencia en la calificación inicial que se traslada al propio recurso, pues la calificación constituye su objeto, objeto que queda provisionalmente en situación de indeterminación o incerteza. Por tanto, en este caso el procedimiento del recurso queda sujeto a un factor ajeno al mismo que lo condiciona (suerte de «litispendencia») que obliga a que el Registrador sustituido informe al Centro Directivo del resultado de dicha calificación sustitutoria a efectos de coordinación. Así, en caso de que la misma sea favorable para el solicitante, debe entenderse que, al revocar la calificación primitiva, que era la recurrida, este Centro Directivo deberá sobreseer el procedimiento de recurso, al quedar sobrevenidamente sin objeto (en este caso la inscripción no se produciría por una subsanación forzada por la calificación, sino por una revocación de la calificación inicial, por lo que no sería aplicable la previsión del art. 325 de la L.H. que permite compatibilizar el recurso y la subsanación del título). Por el contrario, en caso de que la calificación sustitutoria confirme los defectos señalados por la inicial, esta Dirección General podrá continuar sustanciando el expediente y resolver el recurso interpuesto por otro interesado (y ello sin perjuicio de la posibilidad del interesado que instó la aplicación del cuadro de sustituciones para interponer, a su vez, recurso en el plazo de un mes contado desde la notificación de la calificación sustitutoria). Pero una cosa es que se produzca la suspensión de la resolución de la Dirección General en el trámite de recurso ya interpuesto dentro de plazo y otra diferente es que se pretenda la suspensión o interrupción del plazo mismo para interponer el recurso por uno de los interesados que dejó pasar los plazos y que pretenda aprovecharse de una tramitación no instada por él y a la que es ajena, pues el plazo de interposición de recurso para los interesados que no hayan acudido a la opción del art. 19 bis de la L.H. es el de un mes (o dos meses si se trata de recurso judicial) desde la notificación de la calificación negativa del art. 322 de la L.H., única que se les notifica a los que no interpusieron la opción de la calificación del Registrador sustituto. Tratándose de una ampliación de obra como la que se declara en la escritura en la que no solo se amplía a una tercera planta la edificación, que en los títulos y en el Registro de la Propiedad venía figurando con dos plantas, sino que se amplía la superficie construida en cada una de las plantas baja y primera ya existentes, lo importante respecto al requisito de «la terminación de la obra en fecha determinada» no es «el año de construcción» que aparece en un recuadro de la certificación catastral expresando que es el año 1970, sino la fecha determinada de la ampliación de obra respecto a la nueva planta más y respecto a la ampliación de construcción de las dos plantas ya existentes.- R. 23-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5687.pdf>

- **POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS. SEGURO DECENAL: EXCEPCIÓN DEL AUTOPROMOTOR.** En el presente caso la certificación técnica incorporada a la escritura para acreditar la antigüedad de la obra y su descripción coincidente con el título debe reputarse suficiente pues, con independencia de que contenga referencia a determinadas fotografías, es indudable que comporta una afirmación sobre tales extremos, también basada en los demás elementos expresados (como indica el recurrente), y según la norma reglamentaria referida se confía a la exclusiva responsabilidad del técnico certificador la garantía de la veracidad y exactitud de los mismos. Por lo demás, en las certificaciones catastrales incorporadas figura 2001 como año de construcción de las referidas edificaciones. En el supuesto de hecho a que se refiere el título presentado, se plantea si en este caso resulta o no de aplicación la excepción que respecto de la obligación de la constitución del seguro decenal introdujo la L. 53/2002, de 30-12-2002, para el «supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio». La Ley, como se ha dicho,

exige un doble requisito, subjetivo y objetivo para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un «autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para uso propio» (cfr. Resoluciones de 11-2 y 9-7-2003 y Resolución-Circular 3-12-2003). En el presente caso no concurre el requisito objetivo de la exoneración de tal obligación, pues no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar sino de dos edificaciones distintas.- R. 14-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7350.pdf>

– POR ANTIGÜEDAD: SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO. Como ha señalado la doctrina científica en feliz expresión, que las Resoluciones citadas incorporaron a la doctrina oficial de este Centro Directivo, las limitaciones públicas (procedentes del Derecho administrativo sectorial) deberían ser limitaciones publicadas, reforzando la eficacia y oponibilidad erga omnes que le atribuye su origen legal mediante la cognoscibilidad que genera su publicación tabular mediante su constancia en las concretas fincas afectadas. Pero es igualmente cierto, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 11 de junio de 2013, 1.a y 2.a), que así como en el caso de los bienes de dominio público dicha corriente normativa terminó desembocando en un cambio total de paradigma, invirtiéndose la regla general, ahora enunciada en el artículo 36 de la Ley 33/2003 que impone un régimen de obligatoriedad general de la inscripción de todos los bienes de dominio público (recientemente reiterado en el preámbulo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas), por el contrario en el caso de las servidumbres legales la citada tendencia normativa no ha culminado, por el momento, del mismo modo, de suerte que tales servidumbres, entendidas como delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas más que como gravámenes singulares, siguen en su mayoría produciendo sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial (cfr. arts. 26.1 y 37.3 de la Ley Hipotecaria). En el caso concreto que ahora interesa, la especificidad que define la naturaleza de los bienes afectados por las servidumbres impuestas por la Ley y el Reglamento de Aguas y para su protección estriba en su «contigüidad» o «proximidad» respecto del dominio público hidráulico. Y si bien es cierto que en los supuestos de mera «proximidad», esto es, cuando la finca situada en la zona afectada por la servidumbre colinde con otra finca de dominio privado medianera entre aquélla y el cauce público de un río, la situación del predio sirviente en cuanto tal quedará sometido a un régimen de opacidad registral, por el contrario, en los casos de contigüidad al demanio la propia mención registral de colindancia con el mismo da a conocer por sí misma la sumisión de la finca de que se trate a la servidumbre legal. Y por ello precisamente, y a fin de evitar perjuicios a terceros de buena fe que confiados en los pronunciamientos del Registro pudieran adquirir edificaciones en situación de ilegalidad, la Ley de Suelo, desde la modificación introducida por el artículo 24 del R.D.Ley 8/2011, de 1 de julio, impone un nuevo control preventivo, impidiendo la inscripción de las declaraciones de obra nueva antigua cuando la comprobación por el Registrador sobre la no contradicción con las limitaciones derivadas de las servidumbres legales no obtenga un resultado positivo. Y en este sentido la actuación impuesta al Registrador de «comprobación» de que el suelo sobre el que se declara la edificación antigua no está afectado por una servidumbre que limite el uso edificatorio o el ius aedificandi del titular de la finca debe traducirse, como ha sucedido en el caso ahora debatido, en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredita la correspondiente autorización administrativa o la innecesariedad de la misma por ubicarse la concreta edificación fuera de la zona afectada por la servidumbre o limitación legal del dominio, sin que este régimen legal tuitivo del dominio público hidráulico pueda quedar dispensado o suplido en este caso por la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, no solo por tener un objeto y finalidad distinta, sino porque, además la descripción de la edificación a que alude no coincide con la declarada en el título (según aquella tiene una superficie de 41 metros cuadrados, según este 61,91), ni por la fotografía incorporada al título y obtenida de la cartografía del Gobierno de Cantabria, que en cualquier caso, por sus características, no permite ubicar la construcción dentro de la parcela ni la distancia entre aquella y el cauce del río con el que linda esta.- R. 27-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3540.pdf>

– POR ANTIGÜEDAD: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. Procede que esta Dirección se pronuncie ahora sobre este nuevo supuesto de hecho, es decir, si solicitada la inscripción de una obra nueva de edificación antigua, ubicada sobre una parcela de suelo no urbanizable y de especial

protección, al amparo del art. 20.4 de la Ley de Suelo, pueden entenderse cumplidos los requisitos previstos en el citado precepto y, en particular, si puede entenderse que concurre el requisito de que en relación a la edificación de que se trata no procede ya la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Como dice la Resolución de este Centro Directivo de 6-5-2013: «el legislador sigue exigiendo que el Registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y en esta calificación el Registrador, como afirmó la R. 11-12-2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro [y, cabe añadir, del propio título calificado], que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el Registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal. Cosa distinta de ello es que, a falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que pueda derivarse o deducirse que se esté en el caso concreto en presencia de un supuesto de obra o edificación sujeto a un régimen legal de imprescriptibilidad de las correspondientes acciones de protección de la legalidad urbanística, deba mantenerse el criterio, reiteradamente sostenido por este Centro Directivo, de que lo que se ha de probar para obtener la inscripción, por la vía ahora examinada, de las declaraciones de obras antiguas es la fecha de la antigüedad de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la legislación para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, pero no necesariamente la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (vid. RR. 12-11 y 11-12-2012), sin necesidad por tanto de exigir una compleja prueba de hechos negativos, pero sin perjuicio de que si dicha prueba obra en el Registro o en la documentación presentada el Registrador la tome en cuenta en su calificación. Por tanto, el Registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte del Registro y del documento calificado. Por tanto, el Registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte de Registro y del documento calificado. En el primer caso –dada la falta de constancia, con carácter general, del planeamiento urbanístico en el Registro– bien a través de la anotación preventiva de la correspondiente incoación de expediente sobre disciplina o restauración de la legalidad urbanística (vid. art. 51.1.c), de la Ley de Suelo de 2008), bien a través de la constancia registral de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca. En el presente caso consta en el folio registral y en el propio título calificado el carácter rústico de la parcela sobre la que se declara la edificación, dato concordante con la certificación catastral aportada, circunstancia que obviamente la Registradora puede y debe tomar en consideración en su calificación, y que puesta en relación con el mandato normativo de los arts. 208 y 212.1 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y su norma de imprescriptibilidad de las acciones de restauración de la legalidad urbanística y de derribo, llevan a la lógica conclusión de que no se cumple la premisa objetiva de aplicación del art. 20.4 de la Ley de Suelo en cuanto a que se trate de «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», norma que, por tanto, al no ser aplicable no daría cobertura a una solicitud de inscripción en un supuesto como el presente.- R. 22-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5684.pdf>

– POR ANTIGÜEDAD: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO. Procede que esta Dirección se pronuncie ahora sobre este nuevo supuesto de hecho, es decir, si solicitada la inscripción de una obra nueva de edificación antigua, ubicada sobre una parcela de suelo no urbanizable y de especial protección, al amparo del art. 20 número 4 de la Ley de Suelo, pueden entenderse cumplidos los requisitos previstos en el citado precepto y, en particular, si puede entenderse que concurre el requisito de que en relación a la edificación de que se trata no procede ya la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Como dice

la Resolución de este Centro Directivo de 6-5-2013: «el legislador sigue exigiendo que el Registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y en esta calificación el Registrador, como afirmó la R. 11-12-2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro [y, cabe añadir, del propio título calificado], que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el Registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal. Cosa distinta de ello es que, a falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que pueda derivarse o deducirse que se esté en el caso concreto en presencia de un supuesto de obra o edificación sujeto a un régimen legal de imprescriptibilidad de las correspondientes acciones de protección de la legalidad urbanística, deba mantenerse el criterio, reiteradamente sostenido por este Centro Directivo, de que lo que se ha de probar para obtener la inscripción, por la vía ahora examinada, de las declaraciones de obras antiguas es la fecha de la antigüedad de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la legislación para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, pero no necesariamente la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (vid. RR. 12-11 y 11-12-2012), sin necesidad por tanto de exigir una compleja prueba de hechos negativos, pero sin perjuicio de que si dicha prueba obra en el Registro o en la documentación presentada el Registrador la tome en cuenta en su calificación. Por tanto, el Registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte del Registro y del documento calificado. Estando vigente el R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en el momento del otorgamiento de la escritura calificada (atendiendo en este caso a la de rectificación que complementa la rectificadora), dicho texto legal deberá ser el canon normativo que se aplique para dilucidar la cuestión de fondo planteada (vid. R. 17-1-2012). Incluso tratándose de actas o escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el Registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción (vid. R. 1-3-2012). Ahora bien, este criterio no llega al punto de traducirse en un régimen de aplicación retroactiva de las normas materiales o sustantivas que regulan los requisitos de legalidad de la actividad edificatoria, como pueden ser las relativas a las licencias necesarias o las afectantes al régimen de prescripción de las acciones de restauración de la realidad física (cfr. R. 6-5-2013), ámbito en el que rige el principio general de irretroactividad de las normas sancionadoras o restrictivas de derechos. Como declaró la citada Resolución, el derecho transitorio en esta materia «determina la prohibición de aplicación retroactiva de aquella regla de legalidad material, dada su condición de norma sancionadora o restrictiva de derechos (cfr. art. 9, apdo. 3, de la Constitución, y D.T. 3.ª del Código Civil); con exclusión, por ello, de cualquier aplicación limitadamente retroactiva del precepto, tan solo posible en el caso de las normas procesales o adjetivas (incluidas las de carácter registral), respecto de los hechos materiales realizados antes de la entrada en vigor de la ley nueva».- R. 11-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4431.pdf>

– SEGURO DECENAL. DONACIÓN DE VIVIENDA REALIZADA POR EL AUTOPROMOTOR. El Registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que, al no haber transcurrido diez años desde que se declaró la obra nueva de la vivienda donada y no acreditarse la suscripción del seguro decenal, es necesario que las donatarias liberen a los donantes de la obligación de constituir el seguro referido (exoneración que deberá ser manifestada por un defensor judicial por existir conflicto de intereses entre las donatarias y los donantes); y que los donantes acrediten que la vivienda ha sido utilizada para uso propio. El recurrente mantiene que la donación no queda comprendida en el supuesto normativo para el cual, en caso de transmisión de una única vivienda unifamiliar construida por el autopromotor para uso propio en el plazo de diez años, sin haber constituido el seguro decenal, es necesario que tal autopromotor acredite haber utilizado la vivienda y sea expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de dicha garantía. Pero tal criterio no puede ser acogido por este Centro Directivo, pues de la interpretación literal y finalista de la norma referida se desprende inequívocamente que, tratándose de una transmisión «inter vivos», entra

en juego la garantía prevista por la Ley, sin que el hecho de que se trate de una transmisión gratuita constituya motivo de exoneración.- R. 10-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2338.pdf>

– SEGURO DECENAL. Respecto del ámbito concreto de la excepción legal introducida por el art. 105 la L. 53/2002, de 30 de diciembre, en relación con el autopromotor, es doctrina reiterada de esta Dirección General que el concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia. Lo que trata de expresar la norma, cuando establece que se ha de tratar de «una única vivienda unifamiliar para uso propio», es que la excepción se contrae a una sola (única) edificación (con destino a vivienda) por autopromotor, de modo que lo que trata de evitar el legislador mediante este requisito es que el promotor pueda excluir del seguro decenal un número indefinido e ilimitado de viviendas unifamiliares (edificaciones separadas) con la mera declaración de que va a destinarlas a uso propio, circunstancia que sería posible de no haberse establecido legalmente esta condición. En el presente caso no concurre el requisito objetivo de la exoneración de tal obligación, pues no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar ya que, como se pone de relieve en la nota de calificación, de la descripción del edificio único se desprende la existencia de elementos comunes –cfr. arts. 396 del Código Civil y 3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal–. Por ello, la construcción no puede considerarse individual por cada propietario respecto de su entidad (lo que hubo en su momento fue una declaración conjunta de construcción del edificio y un acto de cesación de comunidad ulterior), sino que, por su propia naturaleza, es un acto colectivo (cfr. art. 398 del Código Civil), lo que resulta corroborado toda vez que el arquitecto director de la obra certifica igualmente sobre la terminación de la obra de un edificio de dos viviendas (bifamiliar); y en los mismos términos se concede la licencia de obra por el Ayuntamiento, dándose la misma circunstancia a que se refería la citada R. 9-5-2007 y las más recientes de 23-7-2010 y 25-3-2011, pues la licencia municipal de obras no lo es para una vivienda unifamiliar, sino para dos viviendas unifamiliares. Además, del texto de la escritura se infiere claramente que el inmueble descrito, aún dividido horizontalmente, está destinado a pertenecer a distintos dueños.- R. 29-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6586.pdf>

### **ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (También EQUIDISTRIBUCIÓN, REPARCELACIÓN y URBANISMO).**

– ANDALUCÍA: ACTOS REVELADORES DE PARCELACIÓN. Sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. R. 12-2-2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, no habiéndose aportado licencia urbanística, existiendo expediente de infracción urbanística, que consta registralmente mediante la correspondiente anotación preventiva con efectos de prohibición de disponer referida específicamente a esa escritura citada –lo que hace irrelevante el que la escritura sea de fecha anterior a la anotación– la inscripción no es posible. Resultaría absurdo y contrario a la legalidad vigente, que habiéndose iniciado el procedimiento del art. 79 del R.D. 1.093/1997, por no aportarse licencia urbanística, y habiendo culminado el procedimiento con la anotación con efecto de prohibición de disponer letra A), (concretada en no inscribir una escritura determinada) ahora, se obviara la licencia, se desconociera la anotación, y se admitiera la inscripción de la compraventa calificada.- R. 25-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8103.pdf>

– INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: FINCA YA INMATRICULADA. SEGREGACIÓN DE FINCA: COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO QUE CONCEDIÓ LA LICENCIA SEGÚN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. No procede la inmatriculación solicitada por estar ya previamente inscrita la finca, siendo la actuación procedente la reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto de las concretas fincas registrales señaladas por la Registradora, y ello cualesquiera que fueran las razones que motivaran en su día la interrupción de la cadena de titularidades y la relevancia

que pudiera tener en tal interrupción del tracto la apuntada cuestión del «nasciturus», que el recurrente solo menciona en su escrito pero no desarrolla, la cual tampoco podría haber sido abordada en el presente recurso dado el objeto del mismo. Respecto al cumplimiento del requisito de remisión al Ayuntamiento de la escritura de segregación dentro de los tres meses posteriores a la concesión de la licencia, establecido por el art. 66 de la L.O.U.A., hay que tener en cuenta que la escritura había sido ya presentada con anterioridad, y obra en el expediente, por lo que aun cuando se ha incumplido por el Notario el requisito legal de que la autorización de la escritura pública no deber ser anterior a la preceptiva declaración municipal, no cabe duda de que la finalidad esencial perseguida en este punto por el art. 66.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no es otra que permitir que el Ayuntamiento pueda comprobar si la escritura autorizada respeta fielmente los términos de la licencia o de la declaración de innecesariedad en su caso, está plenamente cumplida, pues esta última se concede con pleno conocimiento del contenido de aquella, y por tanto, existe perfecta adecuación entre lo permitido y lo ejecutado, aunque se haya invertido el orden temporal que exigía que la autorización municipal, como acto reglado de intervención preventiva en materia de disciplina urbanística, fuera previa a la autorización de la escritura.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4441.pdf>

– REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: CADUCIDAD DE LA AFECCIÓN PREVISTA EN LOS ARTÍCULOS 19 Y 20 DEL R.D. 1.093/1997, DE 4 DE JULIO. Es objeto de debate en este recurso si es posible prorrogar a solicitud del agente urbanizador la nota marginal de afección a las cargas urbanísticas y al pago de la cuenta de liquidación extendida al margen de determinadas fincas con fecha 6 de noviembre de 2006, habida cuenta de la imposibilidad de elaborar la cuenta definitiva de liquidación, en tanto no se proceda a la inscripción del modificado del Proyecto de Reparcelación, ya aprobado por el Ayuntamiento pero aún no documentado ni presentado a inscripción. Por su parte el artículo 20 del Real Decreto 1.093/1997 en su apartado primero establece: «La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección». En cuanto al caso específico planteado, el recurso no puede prosperar puesto que no existe previsión legal de prórroga de la nota marginal practicada, por lo que esta caducará transcurrido su plazo. Tampoco se anotaron las sentencias recaídas en los procedimientos reseñados y que habrían tenido sus propios plazos de vigencia por lo que los titulares que no hayan intervenido en el expediente no resultarán obligados al pago de las cuotas urbanísticas por haber caducado el plazo legal de la afección. No obstante, y puesto que en cumplimiento de las sentencias relacionadas se ha producido una sustancial modificación del proyecto de reparcelación, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, ya que necesariamente en cumplimiento de la sentencia debe rehacerse la reparcelación excluyendo las fincas que en ella se reseñan, reiniciándose el expediente, con notificación a los afectados, que serán todos aquellos que consten inscritos en ese momento, y recalculándose las cuotas de afección, si bien para ello será necesario que se inscriba, una vez documentado, el modificado aprobado.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1815.pdf>

– VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA DE FINCA. Sobre la cuestión planteada, este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones desde la Resolución de 10 de octubre de 2005 hasta las más recientes, y especialmente la de 2 de enero de 2013, han fijado sistemáticamente la doctrina en la materia según la cual, sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, ni la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble en la escritura ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, reiterada posteriormente en el acta, bastan por



sí solas para excluir la calificación de parcelación urbanística, pues el elemento decisorio es la existencia de indicios suficientes, que desvirtúen dichas afirmaciones. Por lo tanto, la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que consta que la participación de que es titular la vendedora tiene un uso individualizado como almacén-estacionamiento y forma parte de una finca en la que existe una construcción, constituye un elemento de juicio que permite concluir que probablemente exista una parcelación ilegal, presunción esta que solo puede desvirtuarse por la obtención de la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad.- R. 28-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1807.pdf>

### **PARCELACIÓN URBANÍSTICA.**

– ANDALUCÍA: ACTOS REVELADORES DE PARCELACIÓN. Sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola la afirmación de que exista tal parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. R. 12-2-2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, no habiéndose aportado licencia urbanística, existiendo expediente de infracción urbanística, que consta registralmente mediante la correspondiente anotación preventiva con efectos de prohibición de disponer referida específicamente a esa escritura citada –lo que hace irrelevante el que la escritura sea de fecha anterior a la anotación– la inscripción no es posible. Resultaría absurdo y contrario a la legalidad vigente, que habiéndose iniciado el procedimiento del art. 79 del R.D. 1.093/1997, por no aportarse licencia urbanística, y habiendo culminado el procedimiento con la anotación con efecto de prohibición de disponer letra A), (concretada en no inscribir una escritura determinada) ahora, se obviara la licencia, se desconociera la anotación, y se admitiera la inscripción de la compraventa calificada.- R. 25-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8103.pdf>

– VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA DE FINCA. Sobre la cuestión planteada, este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones desde la Resolución de 10 de octubre de 2005 hasta las más recientes, y especialmente la de 2 de enero de 2013, han fijado sistemáticamente la doctrina en la materia según la cual, sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como consecuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, ni la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble en la escritura ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, reiterada posteriormente en el acta, bastan por sí solas para excluir la calificación de parcelación urbanística, pues el elemento decisorio es la existencia de indicios suficientes, que desvirtúen dichas afirmaciones. Por lo tanto, la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que consta que la participación de que es titular la vendedora tiene un uso individualizado como almacén-estacionamiento y forma parte de una finca en la que existe una construcción, constituye un elemento de juicio que permite concluir que probablemente exista una parcelación ilegal, presunción esta que solo puede desvirtuarse por la obtención de la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad.- R. 28-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1807.pdf>

### **PLUSVALÍA.**

– ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES. El acuerdo suscrito entre el Consejo General del Notariado y la F.E.M.P. puede ser un vehículo válido y útil para que los no-

tarios, previo requerimiento por parte del transmitente, a través de los servicios y conexiones de que disponga la F.E.M.P. con sus asociados –que recordemos no tienen por qué ser todos los ayuntamientos– puedan comunicar el otorgamiento de las escrituras en los casos en que así procediera, pero en ningún caso el justificante puede ser emitido exclusivamente por la F.E.M.P. como asociación, ya que no es administración tributaria competente, salvo que viniera acompañado o complementado con el justificante de recepción emitido efectivamente por el ayuntamiento correspondiente. Este justificante –emitido por el ayuntamiento– puede ser un acuse de recibo electrónico, acuse técnico, justificante electrónico de registro u otro documento electrónico similar pero siempre y cuando permita averiguar su procedencia mediante comprobación en línea, o pueda el Notario dar fe de la misma.- R. 7-12-2013.- B.O.E. 23-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/23/pdfs/BOE-A-2014-664.pdf>

#### **PODER (También APODERAMIENTO y REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA).**

– INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001 Y SU ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN. Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 22 de octubre de 2012), 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 solo 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. De acuerdo 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. Igualmente el Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil), en Sentencia de 23 de septiembre de 2011, declara que, según resulta del apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2011, la calificación del Registrador en esta materia se proyecta sobre «la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado», congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte. En el presente caso, el Notario autorizante de la escritura de compraventa calificada no emitió ningún juicio sobre la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido en relación con las concretas facultades que se pretenden ejercitar, que tampoco reseña ni identifica en forma alguna. Por ello, partiendo de la premisa de la aplicabilidad al caso del reiterado artículo 98 de la Ley 24/2001 (premisas que, como se verá, no concurrían) era correcto el planteamiento que hacía el Registrador en su calificación en el sentido de que, a falta de cumplimiento por parte del Notario autorizante del título calificado de los requisitos impuestos por el citado precepto, cabría la posibilidad alternativa de su subsanación por la vía de la aportación de las propias escrituras de apoderamiento. En cuanto al segundo obstáculo para la estimación del recurso, estriba precisamente en el hecho de que por razón de la fecha de otorgamiento de la escritura calificada (2 de marzo de 1992), el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, no era aplicable por la sencilla razón de que no había entrado en vigor. En efecto, como ha afirmado con anterioridad este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de enero de 2004, 21 de octubre de 2011 y 1 de marzo de 2012) esta cuestión, la de la determinación del ámbito de eficacia temporal del citado precepto, ha de resolverse conforme a la normativa vigente en el momento de la autorización de la escritura calificada. No es posible seguir el criterio de que es la fecha de la inscripción la que ha de tenerse en cuenta puesto que las leyes citadas imponen una determinada forma de actuar al Notario, por lo que no pueden aplicarse a los actos o negocios autorizados por este con anterioridad.- R. 22-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3344.pdf>

**PREFERENCIA DE CRÉDITOS.**

- PREFERENCIA CREDITICIA DEL ART. 9 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: NATURALEZA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTIFICACIÓN POR FAX. Consta en el expediente que la Registradora notificó defectos por fax en fecha 11-3-2014, pero del escrito aportado solo resulta un número de teléfono y no un destinatario. Además y como ha señalado este Centro Directivo muy recientemente (RR. 8-3 y 2-10-2013), no constando en el presente expediente manifestación alguna realizada por el presentante admitiendo la notificación por fax al tiempo de la presentación del título por el presentante y no acreditándose otra forma de notificación válida antes de transcurrido el plazo legalmente previsto, el recurso no puede considerarse extemporáneo. Como ha señalado la doctrina de esta Dirección General, para que procediera la constancia en el asiento de anotación preventiva del carácter real de la preferencia, tendría que resultar o de una resolución judicial firme en que hubieran sido parte en el proceso como partes todos los interesados, o que de la nueva redacción del art. 9.1.e) de la Ley sobre Propiedad Horizontal en virtud de L. 8/1999, de 6-4-1999, resultara no solo el carácter preferente del crédito de la comunidad de propietarios por la anualidad en curso (en el momento de la demanda) y por los tres años naturales anteriores, sino además su carácter real y concretamente su efecto de modificación del rango respecto a una hipoteca inscrita con anterioridad, lo que a su vez determinaría la cancelación automática de dicha hipoteca con motivo de la ejecución del crédito de la comunidad de propietarios.- R. 23-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8099.pdf>

**PRESCRIPCIÓN.**

- ADQUISITIVA: TÍTULO PARA LA INSCRIPCIÓN. Sin prejuzgar que la prescripción pueda ser acreditada, en forma no contenciosa en escritura pública notarial, siempre que esta cumpla los requisitos materiales e instrumentales, indicados y exigidos en la legislación civil, hipotecaria y notarial (arts. 1.940 y siguientes del Código Civil, 36 de la L.H. y 17 de la Ley del Notariado) debe exigirse, al menos, pues no han sido observados otros defectos, una nueva manifestación y consentimiento en escritura pública relativa al cumplimiento del transcurso del plazo de los treinta años requeridos para acreditar la prescripción extraordinaria.- R. 24-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5691.pdf>

- CATALUÑA. CANCELACIÓN DE HIPOTECA. Esta Resolución continúa la doctrina es concordante con la sentada por la Dirección General de los Registros, y la operatividad del art. 82.5 de la L.H. y con la propia de la Dirección General de Derecho, en cuanto a la aplicación en Cataluña de los arts. 128 de la L.H. y 1.964 del Código Civil, así como la inoperancia del art. 121.8 del Libro I.

En relación a la primera cuestión, es preciso señalar que, según la doctrina emanada de reiterados pronunciamientos de la D.G.R.N. se extrae la conclusión de que la regla especial del párrafo quinto del art. 82 de la L.H., introducida mediante la D.A. 27.ª de la L. 24/2001, de 27-12-2001, posibilita la cancelación de la hipoteca mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, lo que constituye un supuesto de caducidad o extinción legal del mencionado derecho real inscrito, pero para que opere esta cancelación, por caducidad o extinción legal del derecho, es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía, o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro. A este plazo en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.

En cuanto a la segunda cuestión, la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña de 20-7-2009 -que considera también inaplicable el art. 121.8) afirma que a diferencia de lo que el legislador catalán ha hecho con otras pretensiones, acciones o poderes de configuración jurídica, fijando concretos plazos de prescripción o de caducidad o fijando su imprescriptibilidad, ha optado, de momento, por no introducir un plazo propio de duración de la acción hipotecaria, de manera que se mantiene vigente el plazo de veinte años previsto en el art. 1.964 del Código civil español y en el art. 128 de la Ley Hipotecaria). En cambio, en lo que atañe a la prescripción de la condición resolutoria, los pronunciamientos se inclinan por la aplicación preferente del plazo propio de la legislación catalana, pues

para estos supuestos de prescripción, el acto resolutorio del presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 17-12-2002 entendió que el plazo de caducidad para tales condiciones era de 30 años, no de 15 como en Derecho Civil común. Así lo sienta también el Tribunal Superior de Justicia, en casación, pues la Sentencia de fecha 12-9-2011 se hace eco tanto de opiniones doctrinales en este sentido y también de la Sentencia de fecha 26-5-2011.

Esta postura reviste especial interés si se pone en relación el cómputo del plazo de prescripción, porque según lo que dispone la D.T., letra c), de la L. 29/2002, de 30-12-2002, «si el plazo de prescripción establecido por esta Ley es más corto que el que establecía la regulación anterior, se aplica lo que establece esta Ley, el cual empieza a contar desde el 1-1-2004. Sin embargo, si el plazo establecido por la regulación anterior, a pesar de ser más largo, se agota antes que el plazo establecido por esta Ley, la prescripción se consume cuando ha transcurrido el plazo establecido por la regulación anterior». De ello resultaría que a partir de 1-1-2015, esto es, pasado el término de diez años previsto por el art. 121.20 de la Ley más el de un año a que alude el art. 82.5 de la L.H., pudieran cancelarse por prescripción ciertas inscripciones de hipoteca para las cuales hubiera transcurrido el plazo, posibilidad que queda vedada por la interpretación suscitada en esta Resolución.

Por otra parte, respecto de la inaplicación del art. 121.8, sobre el que también se pronuncia la R. 20-7-2009, el Registrador invoca la S.T.S. 10-12-2007 según la cual, siguiendo la S. 4-11-2004 también citada en la nota de defectos, el crédito garantizado con hipoteca no prescribe a los quince años, como los créditos ordinarios, sino a los veinte porque de no ser así, y por el tiempo de la diferencia, habría que admitir la existencia de una hipoteca vacía o independiente, o la llamada deuda inmobiliaria, figuras que en no tienen cabida en el Ordenamiento jurídico vigente.

En resumen, de conformidad con esta Resolución, el plazo de prescripción de la acción hipotecaria en Derecho civil catalán es el de veinte años.- R. 1.694/2014, 7-7-2014.- D.O.G.C. 22-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6669/1365613.pdf>

– HIPOTECA. PLAZO DE PRESCRIPCIÓN Y NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN PARA PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN. Interpretando armónicamente lo expuesto y los preceptos contenidos en los artículos 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 82 de la Ley Hipotecaria, para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber:

– Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1.973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintidós años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011, que cita el recurrente) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.

– Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el periodo contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1.964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.- R. 27-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1804.pdf>

**PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.**

– **PUBLICIDAD FORMAL. CALIFICACIÓN REGISTRAL.** El Registrador ha de calificar, no solo 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 relativos a una misma finca o entidad. En el presente expediente consta que el recurrente tiene instado un procedimiento de ejecución de títulos judiciales dimanante de una cuenta de abogado que se sigue contra la herencia yacente de doña J.Z.S. en cuyo procedimiento se dictó mandamiento de anotación preventiva de embargo contra dicha herencia yacente, anotación que fue denegada por aparecer la finca «a nombre de tercero que no ha sido parte en el procedimiento» que motivó la inscripción cuarta de herencia, de la que se solicita la certificación literal. Queda, en consecuencia, acreditado un interés legítimo y patrimonial en la solicitud de la certificación literal, en los términos expuestos en los anteriores fundamentos de Derecho. Dicha certificación podrá hacerse plenamente extensiva, entre otros extremos a todo aquel contenido que sea necesario para que el recurrente pueda instar los correspondientes procedimientos judiciales, como son, sin ánimo exhaustivo, fecha de defunción y lugar de fallecimiento de la causante, nombre del Notario autorizante del testamento, fecha y número de protocolo, así como de todas aquellas estipulaciones que no sean estrictamente personales; nombre del Notario autorizante de la escritura de manifestación de herencia, fecha y número de protocolo, así como de aquellas estipulaciones que hagan referencia a la adquisición hereditaria, como puede ser la aceptación de la herencia pura y simple o a beneficio de inventario, nombre y apellidos del heredero.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2124.pdf>

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.**

– **APLICACIÓN A LAS RESOLUCIONES JUDICIALES.** Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. art. 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia esta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. En el expediente que provoca la presente, no consta que uno de los titulares registrales sino solo el otro cónyuge titular registral, correctamente identificado por la Registradora en su calificación, haya tenido oportunidad de intervenir en el procedimiento judicial. Lo cual, como se ha señalado anteriormente, en el ámbito de disposición de bienes gananciales no es suficiente para la eficacia dispositiva, por lo que no puede ahora pretenderse la inscripción de la escritura calificada. Cuestión distinta sería que se acreditara que el tribunal competente, en trámites de ejecución de la sentencia que se incorpora, o en el incidente previsto en el número 2 del art. 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el que quienes hayan sido parte en el proceso o acrediten interés directo y legítimo para pedir al tribunal las actuaciones precisas para la eficacia de la sentencia, aun siendo esta constitutiva, o en cualquier otra forma legalmente procedente, haya declarado, previo cumplimiento de las garantías de la contradicción procesal (vid. arts. 105 y 109 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y SS.T.S. 27-1-2007 y 15-11-2012), que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas.- R. 11-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8212.pdf>

– **CONCURSO DE ACREEDORES. ACCIÓN DE REINTEGRACIÓN.** Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su S. 16-4-

2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1-3-2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para —en cada caso concreto— determinar si ha existido —o no— la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria. En el expediente que provoca la presente los titulares de las cargas cuya cancelación se ordena no han sido parte en el procedimiento en que así se ha dispuesto tal y como resulta de forma expresa de la documentación presentada. De la documentación resulta que dichos titulares no han sido ni emplazados ni citados si bien constan como personados en el procedimiento de concurso del que deriva la acción de reintegración en el que se ha dictado sentencia. Consta igualmente que en dicho procedimiento de concurso abreviado se notificó a todos los personados la admisión de la demanda incidental de rescisión. El recurrente considera que de la situación descrita no resulta indefensión alguna para los titulares de cargas cuya cancelación se ordena, que así lo confirma el art. 193 de la Ley Concursal y que los titulares registrales pudiendo no han hecho uso de su derecho a ser parte. Dichas afirmaciones no pueden compartirse por esta Dirección General. El mero hecho de que los titulares registrales estén personados en el procedimiento principal de concurso o el hecho de que hayan sido notificados de la existencia de una demanda, no los convierte en partes del procedimiento cuyo resultado se pretende inscribir.- R. 12-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4435.pdf>

– INTERVENCIÓN DE TITULARES DE DERECHOS QUE VAYAN A SER CANCELADOS COMO CONSECUENCIA DE LA RESOLUCIÓN DEL DERECHO INSCRITO DEL QUE TRAEN CAUSA. Como ya tiene declarado en reiteradas Resoluciones esta Dirección General, y en especial en la de fecha 11-7-2013, relativa al mismo asunto, no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución de la cesión dictada en pleito entablado solo contra el cesionario, permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda, y e) que los titulares de tales asientos no solo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores —cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución— es necesario que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento.- R. 4-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8308.pdf>

– NECESARIA INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS PREVIOS. HERENCIA: DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS. El principio de voluntariedad consiste en la posibilidad de decidir si un título accede o no al Registro, principio excepcionado en contadas ocasiones, la más significativa en el caso de las hipotecas; ahora bien tomada la decisión de inscribir e iniciado el procedimiento registral mediante la oportuna presentación de los títulos, lo que no puede pretenderse es, al amparo de dicha voluntariedad, obtener la protección de sus efectos aplicando arbitrariamente las normas que lo regulan y dando la espalda a los demás principios que rigen nuestro sistema hipotecario. Entre estos principios se encuentra el de tracto sucesivo, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y legitimación, según los arts. 1, 38, 40 y 82 de la L.H., considerado de forma casi unánime como uno de los principios básicos en los sistemas registrales de folio real y, por tanto, del nuestro, que impone un enlace entre las sucesivas

titularidades de los derechos inscritos, y se plasma, desde el punto de vista normativo, en el art. 20 de la L.H., cuando exige que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, trasmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Implica este principio la legitimación activa del titular registral, ya que únicamente él puede realizar actos dispositivos con eficacia hipotecaria, por lo que las titularidades registrales deben formar una sucesión en cadena, sin solución de continuidad, desde el inmatriculante hasta el titular actual. Además este principio de tracto sucesivo actúa en sentido negativo impidiendo el registro de actos que no procedan del citado titular o en los que haya tomado parte. Corresponde únicamente a la Administración Tributaria la competencia en materia impositiva por lo que aun cuando el Notario autorizante haga las advertencias oportunas o recoja la existencia de una liquidación, no puede entenderse acreditado el pago del impuesto en los términos recogidos en las disposiciones legales al tiempo del devengo del impuesto en especial en el punto 2 del art. 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Como afirma el Registrador en su nota del texto de los arts. 14 de la L.H. y 76 y 78 de su Reglamento y del art. 15 del Anexo II del Reglamento Notarial, ya que se desprende la necesidad de aportar los certificados de defunción, del Registro General de Actos de Última Voluntad y copia auténtica del testamento del causante.- R. 6-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6983.pdf>

– NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS. OBRA NUEVA: DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. Respecto a la primera de las fincas, esto es la que no consta inmatriculada ni puede intabularse por falta de acreditación de la previa adquisición en forma fehaciente por el causante, no puede más que confirmarse la calificación. El art. 205 de la Ley Hipotecaria es claro en este punto: «Serán inscribibles, sin necesidad de previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos...». En cuanto a la segunda de las fincas, constando inscrita a favor de persona distinta del causante de la sucesión, se produce un incumplimiento del fundamental principio registral del tracto sucesivo. Por último, respecto de la declaración de obra nueva sobre la tercera finca reseñada, el art. 45 del R.D. 1.093/1997 determina entre otros requisitos que se exigen para la inscripción de las declaraciones de obra nueva, el siguiente: «A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados,...».- R. 12-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7346.pdf>

– NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS. No es inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: intervienen todos los titulares registrales pero parte de ellos no lo hacen como vendedores sino al efecto de prestar su consentimiento a la transmisión a los efectos al cambio de titularidad, y el título de adquisición que sostiene el derecho de la entidad vendedora es distinto del que figura inscrito en el Registro. No procede la consignación registral de la referencia catastral al existir una diferencia superior al 10% entre la cabida inscrita y la que resulta de la certificación catastral y no indicarse que otra u otras fincas son las que constituyen la citada parcela catastral.- R. 13-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7349.pdf>

– ORDEN DE INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS. El presente recurso, plantea como única cuestión, la posibilidad de anotar preventivamente un embargo ordenado en un procedimiento judicial monitorio, constando inscrita la finca sobre la que recae a favor de persona distinta del demandado, y habiendo sido el titular registral notificado en dicho procedimiento. En cuanto a la circunstancia de ser el ejecutado causahabiente del titular registral, debe recordarse que lo procedente, como se ha señalado en otras ocasiones (vid. R. 7-10-2004) es tomar anotación preventiva de suspensión de la anotación de embargo y solicitar que se realice la inscripción omitida (cfr. arts. 65 de la L.H., 629 y 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 140 del R.H.) sin que sea posible practicar el asiento solicitado por el recurrente.- R. 2-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8304.pdf>

– PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA QUIEN NO ES EL TITULAR REGISTRAL. RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN CUANDO HAY VARIAS CALIFICACIONES SUCESI-

VAS. Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. R. 30-10-2012), en un supuesto en que la Registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de este junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma. La cuestión que se debate en este recurso, por tanto, se centra en determinar si es inscribible una sentencia firme dictada en un procedimiento judicial ordinario seguido contra personas distintas de los titulares registrales por la que se declara el dominio de una participación indivisa de cuatro sextas partes de determinada finca a favor del actor en virtud de sendos contratos privados de compraventa. Este Centro Directivo ha reiterado en infinidad de ocasiones la intangibilidad de dichos principios y competencias, lo que no es obstáculo para mantener la doctrina expuesta más arriba consistente en que cuando surge un impedimento derivado del contenido de los libros del Registro como el que nos ocupa, la inscripción no es posible precisamente en aplicación de principios constitucionales como el de salvaguardia judicial de los derechos individuales. Así lo ha reconocido el propio Tribunal Supremo en diversas ocasiones. Recientemente, la Sentencia de la Sala Primera de fecha 21-10-2013, ante un supuesto en que se lleva a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular haya sido parte en el procedimiento lo afirma sin ambages al decir: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 L.E.C., a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».- R. 6-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3896.pdf>

– REQUISITO SUSTANTIVO Y NO MERAMENTE FORMAL. La constitución de un derecho real exige una perfecta determinación del objeto sobre el que recae y de los elementos de su contenido, necesarios para el pleno desarrollo o desenvolvimiento del derecho como tal derecho real. Es cierto que el principio de tracto sucesivo no es meramente formal, y que si del título presentado resultara que el titular registral no es verdadero propietario, el negocio no sería inscribible. Pero no es eso lo que ocurre en el presente título, en el que tan solo se dice que existen determinados contenciosos en los que se cede al comprador la posición procesal, pero sin reconocimiento alguno de la falta de titularidad en el transmitente. Es cierto que no cabe transmisión de una mera «titularidad registral», como ha tenido ocasión de manifestar esta Dirección General (cfr. R. 19-10-2013) y no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo de vicisitudes anteriores a la venta que desvirtuaran aquella, pues si al Registro tan solo pueden acceder los actos válidos (art. 18 de la L.H.), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente.- R. 12-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4434.pdf>

## PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN.

– DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 1/2013. RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO. Como cuestión procedimental previa plantea el Registrador en su informe la extemporaneidad del recurso por haber sido interpuesto más de un mes después de la notificación de la nota de calificación recurrida. Sin embargo, habiéndose notificado la calificación negativa al presentante por fax, no se ha acreditado, en el expediente, haber consentido dicha forma de notificación al tiempo de la presentación del título (cfr. artículo 322 de la Ley Hipotecaria), por lo que de conformidad con la doctrina sentada por este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2013), en atención al principio «in dubio pro accione» no puede concluirse que el recurso haya sido interpuesto fuera de plazo. Como resulta nitidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (artículo 675 de la Ley de Enjuicia-



miento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquella. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).- R. 9-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1196.pdf>

– HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR. Conforme a los arts. 132 de la L.H. y 685 de la L.E.C., es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la L.H. que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.- RR. 14 y 18-2-2014.- B.O.E. 21 y 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3021.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3339.pdf>

– HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR. Conforme a los arts. 132 de la L.H. y 685 de la L.E.C., es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la L.H. que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.- R. 10-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5069.pdf>

– HIPOTECA: PRECIO DE ADJUDICACIÓN EN LA SUBASTA. De acuerdo con lo previsto en el art. 682 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta constituye –junto con el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones– uno de los requisitos esenciales que han de constar en la escritura de constitución de hipoteca para que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada puedan seguirse las particularidades del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados recogidas en los arts. 681 y siguientes de la Ley Procesal. Siendo la inscripción de la hipoteca uno de los pilares básicos de la ejecución hipotecaria (cfr. art. 130 de la L.H.), la fijación de un domicilio a efectos de notificaciones y la tasación, son elementos esenciales sobre los cuales gira la licitación, confiriendo distintos derechos al postor, al ejecutado y al ejecutante en función del porcentaje que la postura obtenida en la puja represente respecto del valor, en los términos recogidos por los arts. 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo determinante dicho precio para la evaluación acerca de si el valor de lo adjudicado ha sido igual o inferior al importe total del crédito del actor y de la existencia y eventual destino del sobrante, extremos estos expresamente calificables por el Registrador al amparo de lo dispuesto en el art. 132.4 de la L.H. En los casos de escrituras otorgadas e inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y ejecutadas conforme a la legislación anterior, toda vez que no necesariamente contenían aquellas por disposición de ley manifestación expresa sobre la condición de la finca hipotecada relativa a ser o no vivienda habitual del deudor, habrá de pasarse por la declaración que sobre el extremo realice el secretario judicial que resuelve el procedimiento de ejecución directa como presupuesto básico en orden a fijar el valor de adjudicación salvo que surja un obstáculo del Registro, esto es, que del propio Registro resulte que la finca tiene carácter de vivienda habitual del deudor. El criterio de que el domicilio señalado para notificaciones coincida con el de la vivienda habitual no puede ser mantenido ya que, como ya señaló esta Dirección General en R. 26-1-2004, la fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones en la escritura de constitución de hipoteca tiene únicamente por objeto la aplicación de las particularidades procesales previstas en los arts. 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativas a la ejecución directa sobre los bienes hipotecados. Tampoco es suficiente para entender atribuida a una vivienda la condición de habitual el hecho de que en un embargo anotado se haya señalado como domicilio de uno de los embargados la finca objeto de anotación, pues no es dicha reseña una declaración específica realizada al efecto por el titular registral afecto por la traba realizada con el propósito de dejar constancia en el Registro de la situación de vivienda habitual, sino tan solo una circunstancia más –contingente y variable– relativa al domicilio, reflejada dentro de una determinada medida cautelar. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 18 de la L.H. el

Registrador debe calificar por lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro y, si bien es cierto (cfr. R. 16-2-2012) que el Registrador puede –en su función calificadora– consultar los Registros públicos de carácter jurídico, como es el Registro Mercantil, no puede equipararse a este Registro el Padrón Municipal, pues ni existe un medio oficialmente establecido para coordinar el Registro de la Propiedad y el Padrón para lograr una calificación más acorde con el principio de legalidad, ni son los asientos del Padrón asientos de Registro cuya titularidad compete al cuerpo de Registradores ni, en fin, los asientos del Padrón tienen la eficacia propia de los asientos de los Registros jurídicos pues, según señala el art. 16 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, tiene el Padrón condición expresa de Registro administrativo. Y si bien es cierto que según el propio art. 16 los datos del Padrón constituyen prueba del domicilio habitual del empadronado, no lo es menos que dicha prueba, por la propia naturaleza administrativa del Registro del que emana, no puede ser considerada plena sino mera presunción que puede ser destruida por otros medios, entre los cuales no hay duda de que se incluye la manifestación en contra realizada tras la correspondiente investigación por el secretario judicial encargado de la tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria.- R. 13-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3019.pdf>

– HIPOTECA. DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 1/2013. Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquélla. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).- R. 18-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1000.pdf>

– HIPOTECA. PLAZO DE PRESCRIPCIÓN Y NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN. Interpretando armónicamente lo expuesto y los preceptos contenidos en los artículos 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 82 de la Ley Hipotecaria, para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescriptibilidad de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber:

– Primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1.973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintidós años contados desde la fecha en que la nota se extendió (Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011, que cita el recurrente) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal.

– Segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el periodo contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1.964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no

desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.- R. 27-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1804.pdf>

– HIPOTECA: LÍMITE DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. Dada la existencia de cargas posteriores como se ha reflejado anteriormente, la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas, no puede exceder del límite de la cobertura hipotecaria. Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el Registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. Así se deduce del art. 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, antes citado, al proscribir expresa y literalmente a que «lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas) exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». Así lo reitera, igualmente, el art. 132.3 de la L.H., al extender la calificación registral a «que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria».- R. 24-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8101.pdf>

### PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN.

– HIPOTECA: PURGA DE ARRENDAMIENTOS INSCRITOS. Hay que partir de un principio que no exige mayores precisiones y es que los arrendamientos inscritos anteriores a la hipoteca son los únicos que deberían tener preferencia frente al adjudicatario, en caso de ejecución, y estar libres, por tanto, de purga; en el resto de casos (el arrendamiento anterior no inscrito y el posterior, inscrito o no) el adjudicatario de la finca ejecutada tendría derecho a resolver el arrendamiento en aplicación de la norma antes enunciada. Solo, por consiguiente, el arrendatario podría oponer al adquirente su derecho arrendaticio si este fuera anterior a la hipoteca que se ejecuta y, además, tal arrendamiento estuviera inscrito en el Registro con anterioridad a la inscripción de la hipoteca (cfr. art. 1.549 del Código Civil), dado el mecanismo y operatividad de la prioridad registral. En el presente caso, como ha quedado expuesto, la hipoteca es anterior al arrendamiento inscrito. Respecto de la naturaleza de las normas de ejecución hipotecaria, debe confirmarse el criterio de la Registradora al afirmar que se trata de materia regulada por ley y sustraída a la voluntad de los interesados, pues aunque no cabe desconocer el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca y las implicaciones que ello comporta en una ulterior ejecución, ha de tenerse en cuenta que tales normas de orden procesal son de carácter imperativo, dado que el Derecho Procesal es de carácter público y, obvio es decirlo, las normas imperativas son aquellas que no pueden ser derogadas por la voluntad de las partes, conllevando que las partes no pueden dar a esas normas un efecto distinto al establecido en la propia ley. El pacto objeto de debate, concertado en la escritura calificada con intervención del propietario, de la entidad de crédito acreedora hipotecaria y del arrendatario (y en cuya virtud el acreedor hipotecario renuncia expresamente a solicitar, en caso de ejecución de la hipoteca, que se declare por el Tribunal o Juzgado correspondiente –conforme al art. 661.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– o por el Notario o autoridad que lleve a cabo la ejecución, que siempre que el arrendatario se encuentre al día en el pago de sus rentas por arrendamiento, la entidad prestamista no tendrá derecho a resolver el contrato de arrendamiento y la sociedad arrendataria tendrá derecho a permanecer en el inmueble a pesar de la transmisión de las fincas hipotecadas en ejecución de la hipoteca), es un pacto que si se ciñe estrictamente a las partes que lo conciertan sin pretensión de extenderse a terceros –pues respecto de ellos sería «res inter alios acta»–, constituiría un pacto lícito, dado que en principio nada hay que oponer al acuerdo entre el arrendatario y el acreedor hipotecario inmobiliario por el que este –y solo este y sus sucesores– renunciaran a pedir la extinción del derecho arrendaticio sobre la superficie ocupada en caso de ejecutarse la hipoteca y resultar este adjudicatario de la finca; esto es, un acuerdo por el que el derecho en cuestión subsistiera a pesar de la ejecución, pero que solo puede vincular a quienes lo conciertan y a nadie más. Y todo ello porque el problema que realmente existe, y es el que se quiere intentar solventar, arranca del diferente rango registral de los derechos interesados o afectados, pues como se ha puesto de manifiesto anteriormente, el arrendamiento es un derecho que se ha inscrito con posterioridad a la hipoteca y por el

juego de la ejecución no estaría a salvo de la purga, por lo que la única vía para dejar incólume el arrendatario en todo caso sería el pacto de posposición o permuta de rango (art. 241 del R.H.), perfectamente posible en este caso siempre que el acreedor hipotecario lo consienta.- R. 26-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8105.pdf>

### **PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA.**

– REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR. La cuestión que se debate es si en un supuesto de venta extrajudicial de finca hipotecada, el requerimiento de pago a la sociedad mercantil deudora, una vez intentado infructuosamente en el domicilio señalado a esos efectos en la hipoteca que se ejecuta, puede entenderse realizado mediante entrega de la cédula a quien en el Registro Mercantil consta como apoderado de la sociedad, el cual manifiesta que el lugar donde se realiza dicho requerimiento es el domicilio real de la sociedad, acepta la cédula y se da por notificado. Si el requerimiento de pago no puede hacerse en los términos previstos en el art. 236.c) del R.H., el Notario debe dar por finalizada su actuación y concluida el acta. No obstante, esta D.G. ha aceptado la validez del requerimiento de pago llevado a cabo fuera del lugar señalado en la inscripción de hipoteca en aquellos supuestos en los que, en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional referida a los requisitos de los actos de comunicación procesal (vid. «Vistos»), se entiende que el destinatario acepta ser requerido y tiene cabal conocimiento del contenido y fecha del requerimiento (R. 17-9-2012). Ciertamente es que sí quedó acreditada la entrega de la cédula y la asunción de los efectos de la notificación, pero la persona con la que debió entenderse el requerimiento para no considerarse causada indefensión debió haber sido, conforme lo dispuesto en el art. 235 de la Ley de Sociedades de Capital, el administrador de la sociedad deudora o una persona a quien se le hubiera conferido en legal forma dicha facultad. Y no puede ser considerada como tal a un apoderado de la sociedad en quien no concurre, por definición, la consideración de órgano de la sociedad sino de tercero, y respecto del cual no consta acreditada la atribución del poder de representación de la sociedad deudora para la recepción de notificaciones y requerimientos.- R. 5-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3613.pdf>

### **PROCEDIMIENTO REGISTRAL.**

– NUEVA PRESENTACIÓN DE UN TÍTULO. EL artículo 108 del R.H. permite que un título anteriormente presentado, una vez caducado el asiento de presentación, pueda volver a presentarse y provocar la iniciación de un nuevo procedimiento con todos los efectos que la legislación hipotecaria prevé. 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 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral –en virtud de la existencia de dos asientos de presentación– respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída Resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. art. 328 de la Ley Hipotecaria).- R. 30-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1811.pdf>

### **PROHIBICIONES DE DISPONER.**

– OBJETO. El negocio en el que originariamente se establece la prohibición es una donación de dinero y el bien (una participación indivisa de un inmueble) que se dice gravar finalmente con la prohibición, vía aplicación del principio de subrogación real, procede de una compraventa que realiza el donante en nombre del donatario (luego comprador) en su condición de representante legal, empleando dinero procedente de esa donación. Explicada así la situación, es evidente que lo que se pretende es que la prohibición recaiga sobre un objeto diferente (el inmueble) de aquel que originariamente fue propiedad del donante (el dinero donado),

y tal donante del dinero carece de facultad dispositiva sobre el inmueble que adquiere para su representada, por lo que no puede imponer restricciones o limitaciones al dominio de un bien (el inmueble) del que jamás ha sido titular. Es irrelevante que ambos negocios jurídicos (la donación de dinero y la compraventa del inmueble) se formalicen en un mismo documento, pues se trata de dos negocios jurídicos diferentes, en tanto que recaen sobre objetos distintos, sin que pueda apreciarse la existencia de un negocio complejo, ya que no se refieren al mismo objeto y son modos diferentes de adquirir el dominio (cfr. artículos 609, 619 y 1.461 a 1.464 del Código Civil), siendo también distintos los elementos personales que han intervenido –aunque en algún extremo coincidan–. Aun cuando la literalidad del artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria no lo impone ni se establece en el mismo de forma terminante que el objeto de la donación sea el bien sobre el que recae la prohibición o limitación, del citado artículo 26 se interpreta que el bien que se grava debe tener relación directa con ese testador o donante, de forma que el sujeto que la impone, el bien que se grava y el negocio del que resulta deben constituir un triángulo inseparable. En otro caso, se recogen estas prohibiciones en el artículo 27 de la misma Ley: «que tengan su origen en actos o contratos no comprendidos en el artículo anterior...», con efectos distintos.- R. 18-12-2013.- B.O.E. 3-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/03/pdfs/BOE-A-2014-1115.pdf>

### **PROPIEDAD HORIZONTAL.**

– **AGRUPACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.** La agrupación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. Este Centro Directivo (vid., por todas, las RR. 7-4-2006 y 18-8-2009) ha interpretado que la exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones. Por una parte, una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio por pisos: el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales. Por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad: el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la agrupación los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad.- R. 7-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6984.pdf>

– **ACTOS COLECTIVOS E INDIVIDUALES.** En materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. art. 19 de la Ley sobre Propiedad Horizontal–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal. Cfr., también, el último inciso del apdo. 2 del art. 18, según la redacción hoy vigente). Ciertamente, en este último caso no podría inscribirse la modificación si no se ha otorgado uti singuli por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. art. 20 de la L.H.), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (cfr. art. 17, regla 8, de la Ley sobre Propiedad Horizontal), siendo necesario el consentimiento expreso y real de todos los titulares registrales. En definitiva, en estos casos no se trata de una decisión o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales. El acto de afectación de todo o parte de un elemento privativo es supuesto sustancialmente análogo, en tanto en cuanto el elemento transformado se atribuye a todos los copropietarios en proporción a su cuota de participación. Todos estos actos, por comportar la modificación del título constitutivo deberán ser acordados por la junta de propietarios en la forma establecida en el art. 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal (por unanimidad, con las especialidades y excepciones en dicha norma establecidas). Por lo demás, la afectación del elemento privativo debe contar con el consentimiento individual del propietario de este, toda vez que afecta al contenido esencial de su derecho de dominio.- R. 24-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5689.pdf>

- CATALUÑA. VINCULACIONES OB REM. Por lo que respecta al procedimiento, la Dirección General pone de manifiesto las dilaciones que, debido a la remisión a órgano incompetente, se producen en la resolución del recurso. Incluso, de manera incidental y, en contraste con la postura sostenida en la Resolución de esa misma fecha, afirma que el Registrador cuya nota se recurre debió considerar la competencia de esta y haber remitido el recurso a dicha Dirección General, tal como establece el art. 3.3 de la L. 5/2009, de 28-4-2009.

En cuanto al fondo, el supuesto planteado, como alega la notaria en su recurso, es resuelto en el mismo sentido que la Dirección General de Derecho por algunas opiniones de seminarios registrales si bien en éstos se considera necesario acreditar una serie de requisitos sobre los que la presente Resolución no se pronuncia y que, tal como se plantea el recurso, se desconocen cuando menos en parte. Así, siguiendo los pronunciamientos ya contenidos en la resolución de fecha 27-5-1983, dado que se trata de una limitación de dominio y, por tanto, es de interpretación restrictiva, han de concurrir estas circunstancias para su admisibilidad: justificación suficiente, proximidad física de las fincas y que no haya impedimentos en los estatutos de ambas propiedades horizontales para la vinculación.

En definitiva, si se parte de la base de que las vinculaciones ob rem no alteran en modo alguno las propiedades horizontales en que se integran, sino sólo el régimen jurídico de los elementos privativos afectados, se concluye en esta Resolución que no es exigible el consentimiento de las juntas respectivas.- R. 1.659/2014, 2-7-2014.- D.O.G.C. 18-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6667/1365031.pdf>

- CLÁUSULA ESTATUTARIA SOBRE DIVISIÓN Y AGRUPACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS SIN EL CONSENTIMIENTO DE LA JUNTA TRAS LA REFORMA DE LA LEY 8/2013. Esta Dirección General ha admitido la validez de las cláusulas como las ahora debatidas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios. La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es actualmente admitida por el T.S., como ponen de relieve las SS. 15-11-2010 y 25-2-2013, en las cuales se considera, además, que con la autorización estatutaria para dividir, segregar o agrupar las fincas por el propietario de las mismas sin el consentimiento de la comunidad de propietarios, implícitamente se está autorizando la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella. Para resolver la concreta cuestión planteada en el presente recurso debe determinarse si la referida doctrina de esta Dirección General y del Tribunal Supremo debe seguir manteniéndose después de las modificaciones llevadas a cabo en la Ley sobre Propiedad Horizontal por la D.F. 1.ª de la L. 8/2013, de 26-6-2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que entró en vigor el día el 28-6-2013. A la vista de tales preceptos legales, debe entenderse que con la nueva normativa existe el mismo fundamento para admitir la validez de las cláusulas estatutarias objeto de la calificación impugnada. La modificación legal no limita la autonomía de la voluntad respecto de la posibilidad de configurar el derecho real adquirido en régimen de propiedad horizontal con autorizaciones estatutarias como la ahora debatidas. El hecho de que para el caso de inexistencia de tales cláusulas estatutarias se flexibilice el régimen legal de mayorías en la adopción de los acuerdos relativos a las modificaciones del título constitutivo consistentes en división, segregación o agregación de elementos privativos, exceptuando la regla de la unanimidad en casos en que no se considera justificada, no impide que se configure voluntariamente de forma expresa un régimen aún más flexible, habida cuenta de la prevalencia del principio de autonomía de la voluntad en supuestos como el presente en el que no existen razones de orden público para afirmar el carácter imperativo de la normativa recientemente modificada en relación con los extremos ahora debatidos –exoneración de la obligatoriedad de acuerdo de la junta de propietarios–, todo ello al margen de que en este régimen legal se requiera expresamente para determinados casos –con carácter imperativo– la obtención de la oportuna autorización administrativa. Finalmente, en relación con la determinación de las cuotas que correspondan a cada uno de los nuevos elementos resultantes de las referidas operaciones de modificación de los elementos privativos, baste decir que el acuerdo 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, que va a permitir tanto al Registrador de la Propiedad en sede de calificación registral, como al Notario autorizante del título en el momento de su otor-

gamiento, establecer la adecuación de las cuotas al método de cálculo recogido en la norma estatutaria, con independencia de la actuación que pueda acordarse por los órganos de la comunidad conforme a lo dispuesto en los arts. 7 y 10.3.b de la Ley sobre Propiedad Horizontal caso de producirse algún tipo de discrepancia.- R. 7-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6985.pdf>

– **CONVERSIÓN DE UN ELEMENTO PRIVATIVO EN COMÚN.** En el presente caso, es cierto que, como manifiesta el recurrente, no se trata de la adquisición de un elemento privativo por la comunidad que haya de inscribirse en favor de dicha comunidad o a nombre de la junta de propietarios, lo que, como ya entendió este Centro Directivo en Resolución de 1 de septiembre de 1981, no es posible por carecer de personalidad jurídica. Lo que se formaliza en la escritura calificada es la transformación de un elemento privativo en elemento común mediante el correspondiente acto de afectación y modificación consiguiente del título constitutivo de la propiedad horizontal, algo que ya ha admitido expresamente esta Dirección General en la citada Resolución y otras muchas posteriores, entre las cuales cabe citar la más reciente de 4 de octubre de 2013 en los siguientes términos: «Indudablemente, en el ámbito de la autonomía de la voluntad para configurar el derecho real adquirido en régimen de propiedad horizontal cabe transformar un elemento privativo en elemento común al servicio de todos los titulares de propiedad separada sobre los distintos pisos, locales o departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente. Dicha transformación requiere el correspondiente acto de afectación, que por comportar la modificación del título constitutivo deberá ser acordado por la junta de propietarios en la forma establecida en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (por unanimidad, con las especialidades y excepciones en dicha norma establecidas)». Por lo demás, esta afectación tiene carácter de acto colectivo para cuya adopción es suficiente cumplir tales requisitos –junto al consentimiento individual del propietario del elemento privativo que se transforma–, lo que ha quedado acreditado fehacientemente en la escritura calificada, la cual determina perfectamente la configuración y extensión del derecho cuya inscripción se solicita (cfr. artículos 6 y 9 de la Ley Hipotecaria, 51.6 del Reglamento Hipotecario y 172 del Reglamento Notarial).- R. 6-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2334.pdf>

– **DIVISIÓN DE PISOS Y LOCALES.** De acuerdo con la doctrina tradicional de la propia Dirección General y del Tribunal Supremo, son admisibles las reservas estatutarias que autorizan la división o agrupación de un piso o local sin el acuerdo previo de la junta de propietarios. Pero en el presente caso el título constitutivo de la propiedad horizontal estableció la reserva unilateral de la facultad de dividir o agrupar, reserva que una vez inscrita goza de eficacia erga omnes mediante su inscripción registral y vincula a quienes han accedido a la propiedad horizontal con posterioridad, pero de la que son titulares los señores P. y R. C. Como toda reserva de facultades debe ser objeto de interpretación estricta entre otros extremos en cuanto a su titularidad que se atribuyó a los indicados señores y debe ser entendida como facultad personalísima y dependiente exclusivamente de su voluntad de titulares y por lo tanto intrasmisible.- R. 1-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2121.pdf>

– **ELEMENTOS PRIVATIVOS. RECTIFICACIÓN DE CABIDA.** La rectificación de cabida de un piso en propiedad horizontal se debe ajustar a las reglas generales previstas para la modificación de la cabida de una finca registral y, además, a las normas que regulan la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, cuando la rectificación incurra en una verdadera alteración de dicho título constitutivo. La finca objeto del expediente, procede de la agrupación de dos fincas registrales que eran elementos independientes de la división horizontal practicada sobre otra finca registral. Es decir, es parte integrante de una propiedad horizontal, por lo que la modificación de su extensión superficial debe observar las normas expuestas anteriormente.- R. 13-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1540.pdf>

– **FINCA. NATURALEZA. COMPLEJO INMOBILIARIO: CONCEPTO.** Resulta evidente que las circunstancias descriptivas tomadas de la certificación catastral, que a estos efectos se presume cierta (art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), pueden y deben acceder al contenido de los asientos registrales en aras de una mayor coordinación entre los datos descriptivos obrantes en el Registro de la Propiedad y la Institución Catastral, si bien para ello es necesario que dentro del procedimiento registral quede establecida la adecuada correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral, extremo que habrá de

ser objeto de calificación por el Registrador de la Propiedad, tal como se establece en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2, letra d), del Texto Refundido de la Ley del Catastro. Ha de considerarse, pues, en los términos expuestos, que la certificación catastral descriptiva y gráfica es un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (art. 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el Registrador de la Propiedad la correspondencia con la finca registral, extremo que no resulta acreditado ya de la propia escritura objeto de calificación, tal como se manifiesta por el Notario autorizante del título, que no considera acreditada la referencia catastral con la certificación aportada, lo cual es ratificado por los comparecientes que expresamente manifiestan la no correspondencia del contenido de la certificación catastral con la realidad física y de ahí que soliciten la modificación de la superficie registral de la finca y la descripción de las edificaciones realmente existentes, para adecuar la descripción del folio real al contenido del informe técnico que se testimonia, en el que si bien se manifiesta la coincidencia de linderos con la certificación catastral, expresamente certifica que en realidad la finca registral número 11.787, sobre la que se declara la obra nueva, tiene una superficie de mil ochocientos sesenta y seis metros cuadrados con cuarenta y dos decímetros cuadrados y que está conformada por parte de las parcelas 65 y 62 del Polígono 11 de rústica. Igualmente conforme a los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.1 de su Reglamento el título ha de definir con precisión el objeto del derecho de propiedad y por tal motivo no basta con describir la finca como «Rústica, hoy en parte urbana. Trozo de terreno», pues ni se concreta o delimita cual es la porción de terreno que tiene tal naturaleza, ni del contenido de la certificación catastral se desprende la necesaria coincidencia con la superficie ocupada por las edificaciones, que según el Catastro es de ciento veinte metros cuadrados y conforme al título e informe técnico es de doscientos cincuenta metros cuadrados y veintiún decímetros cuadrados, debiendo además precisarse que tal consideración es a los solos efectos catastrales antes expuestos, ya que la totalidad de la finca se ubica en suelo con la consideración de rústico o utilizando la terminología del artículo 12.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, «situación básica de suelo rural». Ha de ser confirmado pues el primer defecto de la nota de calificación en los términos expuestos. Es posible constituir un complejo inmobiliario sobre una única finca registral, debate que en la actualidad carece de sentido al estar admitida expresamente tal posibilidad por el artículo 17.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, «el complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias», lo que conduce a establecer el hecho diferencial que lo distingue de la propiedad horizontal tumbada, lo cual suele hacerse considerando que, en esta última, se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos. La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo como otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito (cfr. art. 17.2.º del Texto Refundido de la Ley de Suelo). En la actualidad el artículo 17.6 exige en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas. Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca –o derecho de vuelo– que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior, pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación, pues no hay alteración de forma –la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas–, superficie o linderos. Por otro lado, también el caso que nos ocupa puede considerarse como asimilado a una división a los efectos de la necesidad de obtención de la pertinente licencia en los términos que establece el artículo 17.2 de la Ley del Suelo.- R. 21-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1545.pdf>

– LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS. El art. 415 del R.H. es terminante al disponer que no podrá legalizarse un libro de actas en tanto no se acredite la íntegra utilización del anterior, se comunique su pérdida o extravío o destrucción o se denuncie su sustracción en los términos recogidos en la propia norma, circunstancia esta que no se ha producido.- R. 7-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3897.pdf>



– MODIFICACIÓN TÍTULO CONSTITUTIVO. La rectificación del título constitutivo de la propiedad horizontal por existir errores o inexactitudes en el mismo queda sujeta a la normativa contenida en la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto es una modalidad de modificación del título constitutivo, por lo que se precisa acuerdo previo de la junta de propietarios que la acuerde (cfr. artículos 5, 7, 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, según redacción dada por los números cuatro y cinco de la D.F. 1.ª de la L. 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, «B.O.E.» de 27 junio). Por lo que tratándose de un elemento que forma parte de un edificio en propiedad horizontal, será necesario que preste su consentimiento el titular registral del elemento cuyos linderos y descripción se quiere rectificar, pero también los titulares de los elementos colindantes a los que pueda afectar indirectamente dicha rectificación (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria). También se precisará el consentimiento de la junta de propietarios, en la medida que la rectificación del título constitutivo pueda afectar a elementos comunes.- R. 27-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1803.pdf>

– NECESIDAD DE LICENCIA PARA DIVIDIR ELEMENTOS PRIVATIVOS. La cuestión que se plantea en este recurso es si para inscribir la segregación de una parte de un local comercial integrante de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, para formar un nuevo elemento privativo, se precisa o no la autorización administrativa correspondiente prevista en el artículo 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal, modificado por la Ley 8/2013 de 26 de junio, habida cuenta de que la escritura de segregación se otorga estando ya en vigor la citada reforma legal. Ciertamente, el parámetro interpretativo más habitual y pacífico es el de que cuando la ley establece requisitos de orden civil relativos a los consentimientos necesarios para la validez de un acto, su incumplimiento constituye por sí mismo defecto que impide la inscripción registral, y ello sin necesidad de que por cada requisito exista una proclamación expresa sobre sus repercusiones en la calificación registral, pues ya existe una previsión genérica en el art. 18 de la L.H. que ordena calificar, entre otros extremos, la validez de los actos dispositivos. En cambio se ha venido considerando también, de modo habitual y pacífico, que cuando la Ley, ya fuera estatal o autonómica, cada una en el ámbito de sus respectivas competencias, establece requisitos, no ya relativos a los consentimientos precisos de los interesados o afectados directos, sino autorizaciones administrativas, la omisión de estas últimas solo constituye impedimento para la inscripción registral si hay una previsión normativa expresa en tal sentido y que además ha de emanar del Estado, en tanto que titular de la competencia exclusiva sobre la ordenación de los instrumentos y registros públicos y como se ha acreditado en el caso objeto de esta Resolución existe esa expresa previsión en la normativa estatal: arts. 10.3.b Ley de Propiedad Horizontal (aplicable a los supuestos de edificaciones sometidos a dicho régimen especial de propiedad), y 17.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (referido a los conjuntos inmobiliarios), al que se remite expresamente el primero de ellos.- R. 20-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4446.pdf>

– Oponibilidad de los acuerdos de la comunidad. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que determina que en los supuestos de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, no puede afectar a los titulares registrales de departamentos que adquirieron con posterioridad al acuerdo de modificación y accedieron al Registro con anterioridad a la pretensión de inscripción de la modificación del título constitutivo y ello con independencia de la formulación de los consentimientos en acto colectivo o individualizado. La constatación del consentimiento de los nuevos propietarios a los acuerdos que se pretenden inscribir sí puede acreditarse mediante certificación del secretario con el visto bueno del presidente de la comunidad, en la que conste la comunicación de los acuerdos a todos los copropietarios actuales, pues como se ha expuesto anteriormente no es preciso su consentimiento individualizado y expreso, ahora bien, y esto enlaza con los demás defectos observados en la nota de calificación, la acreditación de los cargos del presidente y secretario de la comunidad, como ha reiterado este Centro Directivo, puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del libro de actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al libro de actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite en ninguna de dichas formas que los que solicitan la inscripción ostenten los cargos que alegan.- R. 9-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5066.pdf>

– **SERVIDUMBRES SOBRE ELEMENTOS PRIVATIVOS.** La comunidad puede exigir de uno o de varios copropietarios la constitución de servidumbres sobre los elementos de uso privativo para la creación de servicios comunes si estos son imprescindibles para la ejecución de los acuerdos aprobados con las mayorías necesarias y responden a un interés general de todos los comuneros. Estas servidumbres pueden ser temporales o permanentes, debiendo ponderarse el alcance que sobre el elemento privativo tiene dicha limitación. En el caso que nos ocupa, es evidente que la servidumbre, necesaria para la ejecución del acuerdo de la junta de propietarios debidamente tomado según consta en la sentencia, no nace con vocación de perpetuidad pues aun cuando el fallo no lo diga expresamente así resulta sin duda de la expresión «hasta tanto no se cree el paso previsto en el Proyecto y Licencia de Edificación del inmueble entre la c/ (...) y la galería existente en la parte delantera del edificio». Tal y como está configurada la servidumbre podría calificarse de temporal y sujeta a condición, y si bien su duración es indeterminada es determinable pues se extinguirá en el momento en que se ejecute la obra que conllevara su innecesidad, con lo que la servidumbre así configurada cumple con los requisitos del principio de especialidad a efectos de su inscripción. El derecho real de servidumbre constituido, como es el caso, dentro de las medidas tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas en beneficio de todos los propietarios de los distintos pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente, tendrá la condición de elemento común y la obligación impuesta al titular del local de permitir dicha servidumbre se encuadra dentro de las obligaciones «propter rem» vinculadas a la titularidad de la finca. La comunidad será la beneficiaria de la servidumbre y en consecuencia el propietario afectado tendrá derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.- R. 7-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2336.pdf>

– **SUPERFICIE DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS.** Para inscribir modificaciones de la superficie de alguno de los elementos privativos de una propiedad horizontal se requiere el consentimiento de todos los propietarios del edificio. No es posible hacer constar la referencia catastral de un piso si hay una diferencia superior al diez por ciento entre la superficie registral y catastral. Registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (arts. 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad.- R. 7-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8310.pdf>

## **PUBLICIDAD FORMAL.**

– **CALIFICACIÓN REGISTRAL.** El Registrador ha de calificar, no solo 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 relativos a una misma finca o entidad. En el presente expediente consta que el recurrente tiene instado un procedimiento de ejecución de títulos judiciales dimanante de una cuenta de abogado que se sigue contra la herencia yacente de doña J.Z.S. en cuyo procedimiento se dictó mandamiento de anotación preventiva de embargo contra dicha herencia yacente, anotación que fue denegada por aparecer la finca «a nombre de tercero que no ha sido parte en el procedimiento» que motivó la inscripción cuarta de herencia, de la que se solicita la certificación literal. Queda, en consecuencia, acreditado un interés legítimo y patrimonial en la solicitud de la certificación literal, en los términos expuestos en los anteriores fundamentos de Derecho. Dicha certificación podrá hacerse plenamente extensiva, entre otros extremos a todo aquel contenido que sea necesario para que el recurrente pueda instar los correspondientes procedimientos judiciales, como son, sin ánimo exhaustivo, fecha de defunción y lugar de fallecimiento de la causante, nombre del Notario autorizante del testamento, fecha y número de protocolo, así como de todas aquellas estipulaciones que no sean estrictamente personales; nombre del Notario autorizante de la escritura de manifestación de herencia, fecha y número de protocolo, así como de aquellas

estipulaciones que hagan referencia a la adquisición hereditaria, como puede ser la aceptación de la herencia pura y simple o a beneficio de inventario, nombre y apellidos del heredero.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2124.pdf>

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. Corresponde al Registrador la calificación del interés del solicitante la exhibición de todo del contenido de los libros registrales, teniendo que tratarse de un interés conocido, directo y legítimo. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. El Registrador ha de calificar, no solo 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 relativos a una misma finca o entidad. Las exigencias derivadas de la legislación de protección de datos implican la necesidad de identificar a la persona por cuya cuenta se solicita la publicidad formal del Registro. A la misma conclusión debe llegarse de una interpretación adecuada del art. 332 del R.H.- R. 28-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6584.pdf>

### REANUDACIÓN DEL TRACTO.

– EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN SUCESIVO INTERRUMPIDO. REQUISITOS. En el presente caso, queda constatado que se produjo una confusión en cuanto a la clase o categoría de expediente de dominio seguido para concluir con la resolución favorable al promotor, puesto que inicialmente se aludía, en relación con la finca número 4 objeto de este recurso, a su inmatriculación cuando en realidad, al estar previamente inscritas las dos fincas que por agrupación (que, al parecer no llegó a inscribirse) pasaron a formar la que es objeto del expediente, lo realmente perseguido era la reanudación de su tracto interrumpido (sin entrar ahora en que respecto de una de aquellas fincas agrupadas en realidad tampoco existía ruptura del tracto al estar inscrita con carácter ganancial a favor de una de las promoventes y de su marido, puesto que este tema tampoco se ha planteado en la nota recurrida). En este contexto de falta de claridad, se añade el dato, ya aludido, de que el auto no contiene afirmación alguna en relación con el cumplimiento de lo exigido en los arts. 285 y 286 del R.H., específicos para el expediente de reanudación de tracto, y relativo a las citaciones al titular registral y a la persona de quien proceden los bienes. Como ya se ha dicho, en el auto se alude expresamente a la citación de los titulares de los predios colindantes y de las personas ignoradas, pero nada se dice sobre el llamamiento al titular registral.- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4553.pdf>

– REQUISITOS. ACTA NOTARIAL. Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas a los procedimientos de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que solo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio ni de acta notarial de notoriedad cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición. No existe en sede de acta notarial un precepto similar al que en sede judicial prevé el art. 285 del R.H., referido al expediente de dominio para reanudar el tracto, que dispone: «...sin que se pueda exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho». Eso solo es aplicable a los procedimientos judiciales y además están circunscritos a supuestos excepcionales en los que no sea posible –y así se exprese en el mandamiento– identificar la cadena de títulos intermedios. Por otra parte, alega la Registradora que no consta que el titular registral o sus causahabientes hayan sido notificados personalmente, como exigen los arts. 204 de la L.H. y 295 de su Reglamento. Este artículo dispone que las actas de notoriedad tramitadas para fines de reanudación del tracto sucesivo serán inscribibles cuando los asientos contradictorios sean de más de treinta años de antigüedad y el titular de los mismos o sus causahabientes hubieren sido notificados personalmente. Si dichos asientos contradictorios son de menos de

treinta años de antigüedad no serán inscribibles las actas, a menos que el titular de aquellas o sus causahabientes lo consientan ante el Notario expresa o tácitamente. Finalmente, en cuanto al último defecto, cual es que de la documentación aportada no resulta la proporción en la que adquieren la finca, debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo, que reiteradamente ha señalado la necesidad, exigida con carácter general por el art. 54 del R.H., de hacer constar la cuota de participación de cada uno de los promotores del expediente (así, referida al expediente de dominio, la R. 3-2-2004). Y lo cierto es que en el acta tramitada no consta dicha proporción.- R. 25-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8102.pdf>

## RECTIFICACIÓN.

– CATALUÑA. DE DESCRIPCIÓN DE OBRA INSCRITA EN EL REGISTRO. En lo que respecta a las cuestiones procedimentales, la Dirección General de Derecho reitera los pronunciamientos de otras Resoluciones anteriores en relación a la misma, dada la competencia en materia urbanística que ostenta la Generalidad de acuerdo con el art. 149 del Estatuto de Autonomía y en materia civil, al basarse la cuestión de fondo planteada en la aplicación del Libro V. En relación al primera de estas materias, la dicción literal del art. 1 de la L. 5/2009, de 28 de abril contrasta con la interpretación efectuada por el Tribunal Constitucional de 16-1-2014 antes citada, que parte de la base de que la competencia de la Dirección General de Derecho lo es por motivo de recursos suscitados en materia foral civil, de modo análogo al art. 478 de la L. 1/2000, de 7-1-2000, de Enjuiciamiento Civil. Por su parte, ya que en el primer Fundamento de Derecho de la nota se invoca la necesidad de cumplir con las exigencias de las declaraciones de obra nueva, la D.F. 1.ª del T.R. de la Ley de Suelo aprobado por R.D.Legislativo 2/2008, de 20-6-2008, y siguiendo los pronunciamientos de la S.T.C. 61/1997, de 20-3-1997, así como algunas Resoluciones de la D.G.R.N., recordar que corresponde al Estado determinar qué actos de carácter urbanístico acceden al Registro (art. 51 del T.R. 2/2008, de 20-6-2008), en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia o los requisitos para que las declaraciones de obra nueva de edificaciones consolidadas por su antigüedad puedan acceder al Registro de la Propiedad, mientras que la normativa de las Comunidades Autónomas (no exclusivamente Cataluña) determina qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa.

En relación a los medios de prueba, la Dirección General de Derecho entendió en la Resolución de 27-4-2007, para un supuesto de hecho en que se ampliaba modificaba la obra para hacer constar una planta más de la existente en la finca, que el dato de que de la certificación municipal se acreditara que el Ayuntamiento conoció en fecha determinada la existencia de la planta que no constaba en el Registro y que no había abierto ningún expediente urbanístico sancionador, no permitía entender, por sí solo, que concurría el requisito previsto en la letra b) del mismo art. 52 del R.D.1.093/1997, que exige que para inscribir edificaciones de una cierta antigüedad que conste con claridad la fecha de finalización del edificio. No obstante, dado que en este caso la Dirección General de Derecho no subsume el supuesto de hecho en la declaración de obra nueva, considera que no es necesaria la acreditación documental, como se ha indicado. Parte en este punto del art. 64.2 de la L. 18/2007, de modo análogo a las diferencias que, en sede de exigibilidad de seguro decenal, efectúa el Centro Directivo.

Por otra parte, para la cuestión atinente a la necesidad de obtener la licencia de división horizontal, se parte de que, de conformidad con el art. 53 a) del R.D.1.093/1997, de 4-7-1997, y la D.G.R.N., sería necesaria salvo que del Registro resulte el número de unidades susceptibles de aprovechamiento independiente. En Cataluña, la exigencia de licencia es impuesta por el art. 187.2.r) del D.Legislativo 1/2010, de 3-8-2010, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Urbanismo y los arts. 5.1 letra r) y 30 del D. 64/2014, de 13-5-2014, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística. La línea interpretativa que la Dirección General de Derecho sigue en esta Resolución es la sentada ya en pronunciamientos anteriores, como las citadas en su Fundamento de Derecho Tercero (Fundamentos de Derecho Primero de la R. 10-2-2010 y Segundo de las RR. 27-12-2011 y 24-2-2012, que además inciden en la necesidad del transcurso de los plazos de prescripción de la acción de restablecimiento de legalidad urbanística). Pero además, en el presente caso invoca el principio de legitimación del art. 38 de la L.H. para fundamentar la existencia de la obra, postura que contrasta con los pronunciamientos judiciales sobre la no extensión del mismo a los datos de hecho.

Por último, entiende cubiertas las exigencias del principio de especialidad impuesto por el art. 9 de la L.H. y más concretamente por los arts. 8.4 de la L.H. y 553.9 del Libro V, en lo que atañe a la descripción de elementos privativos (por el concreto supuesto de hecho planteado, donde los linderos por planta eran los mismos que los del edificio) y por enumerar someramente algunos de los elementos comunes en los estatutos. Además, en materia de superficies, la Resolución de 14-1-2013 entendió que la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, no puede imponer más precisión en cuanto a la descripción de su superficie, que la que afecta a su individualidad, es decir, la total construida y útil, única que puede ser exigida quedando salvado con ello, en cuanto coincidente con la licencia que ha servido de base a la declaración, todos los requisitos administrativos exigibles por la legislación urbanística aplicable.- R. 1.617/2014, 2-7-2014.- D.G.G.C. 17-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://portal.dogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6666/1364626.pdf>

– DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. No cabe denegar la inscripción de un exceso de cabida inferior al 5%, que además viene acreditado por medio de certificación catastral simplemente alegando que existen dudas sobre la identidad de la finca, sin otra justificación que el hecho de que la finca se formó por segregación.- R. 3-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3605.pdf>

– DE CABIDA: ELEMENTOS PRIVATIVOS DE EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL. La rectificación de cabida de un piso en propiedad horizontal se debe ajustar a las reglas generales previstas para la modificación de la cabida de una finca registral y, además, a las normas que regulan la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, cuando la rectificación incurra en una verdadera alteración de dicho título constitutivo. La finca objeto del expediente, procede de la agrupación de dos fincas registrales que eran elementos independientes de la división horizontal practicada sobre otra finca registral. Es decir, es parte integrante de una propiedad horizontal, por lo que la modificación de su extensión superficial debe observar las normas expuestas anteriormente.- R. 13-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1540.pdf>

– DE CABIDA. REQUISITOS. Si bien es cierto que la legislación hipotecaria se preocupa solo de los excesos de cabida, también lo es que la legislación más moderna, como la Ley 13/1996, se refiere a la rectificación de cabida y no solo al exceso. Y ello es así pues, como ha dicho la doctrina más autorizada, la disminución de la cabida debe también ser justificada por procedimientos análogos al exceso, ya que, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, pudiendo ser también la disminución medio para eludir las formas –y sus garantías–, en la transmisión de porciones a los colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal. Ahora bien, teniendo en cuenta que todas y cada una de las fincas agrupadas han sido objeto de nueva medición justificada por la doble vía técnica y municipal, que todas presentan una pequeña reducción de cabida en relación con la superficie que consta en el Registro, y, básicamente, que la finca agrupada en su conjunto ofrece en cuanto a su superficie real –siete mil veintisiete metros y cincuenta decímetros cuadrados– una reducción de cabida respecto a la registral –siete mil cuatrocientos cincuenta y dos metros cuadrados– inferior al diez por ciento de la cabida inscrita –de hecho no llega al seis por ciento de reducción respecto de la superficie global inscrita–, y dado que se justifica el destino de la reducción de la cabida, debe concluirse en la estimación del recurso, sin que sea necesario aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica referida a solo una de las fincas agrupadas y que actualmente, tras la segregaciones efectuadas, ninguna correspondencia ofrecería con los terrenos resultantes.- R. 20-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1005.pdf>

– SUPERFICIE: DUDAS FUNDADAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN FISCAL: NATURALEZA Y EFECTOS. Efectivamente, en todos los casos para la inscripción del exceso de cabida es condición necesaria que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pero como ya se ha dicho su apreciación ha de ser motivada en función de las circunstancias y condicionantes que concurran en cada supuesto, sin que tal alegación, genéricamente formulada, pueda convertirse en un recurso meramente formal y vacío de contenido, desconectado de un mínimo criterio de valoración para su aplicación al caso concreto objeto de la nota de calificación. Las afecciones fiscales

constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. Conforme a la L.G.T. y el Reglamento General de Recaudación las afecciones fiscales constituyen una garantía real de origen legal, cuya finalidad principal es enervar los efectos del principio de fe pública registral, permitiendo a la Administración Tributaria exigir el importe de los tributos garantizados con la afección sobre el valor de realización del bien. A la vista de la normativa expuesta puede afirmarse que las afecciones fiscales constituyen un supuesto de garantía real cuya finalidad esencial es la enervación del principio de fe pública registral, al objeto de poder derivar en su caso la acción de responsabilidad subsidiaria para el cobro de los tributos devengados por la transmisión o adquisición de los mismos a los futuros adquirentes; garantía que se desarrolla a través de dos fases: una primera estática o de latencia, que solo previene mediante la nota marginal de afección de la posibilidad de ejercicio de la acción de derivación de responsabilidad, pero sin que ello suponga reserva de rango alguno, ni su consideración de carga en sentido estricto, lo cual solo se producirá en su caso en la fase dinámica de la garantía mediante la correspondiente anotación preventiva de embargo, que producirá los efectos propios a este tipo de medidas cautelares de aseguramiento. Conforme a los considerandos anteriores y en atención a la fase en la que se encuentran las dos afecciones fiscales que constan por nota al margen de la finca matriz y dado el carácter gratuito y coactivo de la cesión, como actuación asistemática, al venir destinada la superficie segregada a viario conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, lo que comporta su naturaleza demanial y afectación al servicio y uso público, no se estima necesario el consentimiento de la Generalitat de Cataluña para inscribir la segregación y cesión obligatoria al Ayuntamiento de una porción de terreno destinada a viario público sin las referidas notas marginales de afección fiscal.- R. 3-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8305.pdf>

#### **RECURSO GUBERNATIVO (También RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN).**

– ADMISIBILIDAD AUNQUE SE HAYAN SUBSANADO LOS DEFECTOS SEÑALADOS EN LA NOTA. HIPOTECA: NOVACIÓN CON CARGAS INTERMEDIAS INSCRITAS A FAVOR DEL MISMO ACREEDOR TITULAR DE LA HIPOTECA NOVADA. En cuanto a la admisión del recurso, como ya indicó este Centro Directivo en las RR. 14-7 y 15-10-2007 y resolviera el Tribunal Supremo en S. 22-5-2000, la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del Registrador. En los supuestos de modificación de hipoteca por ampliación de la responsabilidad es posible practicar la inscripción, aun cuando no conste el consentimiento del titular intermedio, porque frente a él la ampliación no es oponible resultando una situación similar a la de dos hipotecas distintas (vid. arts. 115 y 116 de la L.H.). A la misma conclusión se llega para el supuesto de modificación de hipoteca por ampliación del plazo cuando la carga intermedia es una anotación preventiva de embargo, pues, en tal caso, la modificación ni le perjudica ni le afecta en modo alguno. Por el contrario, la modificación por ampliación del plazo no puede llevarse a cabo, si existen inscripciones intermedias, sin consentimiento de su titular pues la inscripción de la modificación (a diferencia de otros supuestos, vid. R. 30-9-1987) altera el contenido de la obligación garantizada en términos tales que inevitablemente afecta a su titularidad. A la misma conclusión hay que llegar en el caso de que se trate del mismo acreedor, en primer lugar por la aplicación restrictiva que del silencio ha de hacerse en el plano registral, reducidos sus efectos a aquellos casos en que esté legalmente previsto como declaración tácita, antes bien en materia de posposición de hipotecas es criterio legal, (cfr. art. 241.1.º del R.H.), que el acreedor que haya de posponer consienta expresamente, y en segundo lugar y principalmente porque la necesaria determinación del derecho real de hipoteca no puede quedar desvirtuada por la circunstancia de que el derecho posterior sea del mismo titular y esta determinación, consecuencia del principio hipotecario de especialidad, tiene especial relevancia para terceros, especialmente en el supuesto de transmisión tanto de la finca como de las hipotecas, pues es preciso que los adquirentes conozcan con seguridad la extensión y alcance de los derechos inscritos, y en concreto en el caso del adquirente de la segunda hipoteca debe conocer si la ampliación de plazo pactada opera o no en su contra. En consecuencia, se precisa el consentimiento expreso del titular de la hipoteca intermedia, aunque se trate del mismo titular de la hipoteca novada.- R. 21-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5682.pdf>

– ADMISIBILIDAD. HIPOTECA: DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES. Procede la admisión del recurso interpuesto contra una segunda calificación, por cuanto esta fue emitida cuando se volvió a presentar el título originalmente suspendido, pero acompañado de unos complementarios que pretendían subsanar los defectos apreciados, y que la Registradora estimó insuficientes para tal subsanación. El correcto ejercicio de la función calificador del Registrador no implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud u omisión del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo u omitido y cuál el dato correcto. Por ello, tales dudas deben, en principio, resolverse según la interpretación literal y sistemática de la cláusula debatida, y atendiendo a la intención de las partes así como al criterio objetivo de atribución del sentido más favorable al pacto para que surta efectos el contrato, de acuerdo con su naturaleza (artículos 1.281, 1.282, 1.283, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil). No obstante, en el presente caso, habida cuenta de la trascendencia de la fijación del domicilio para notificaciones, no puede el Notario autorizante de la escritura calificada trasladar al Registrador la responsabilidad de la aclaración de la subsanación, puesto que le faltan elementos concluyentes que permitan alcanzar la certeza de que la verdadera voluntad de las partes es la designación de dos domicilios para notificaciones a cada uno de los deudores.- R. 7-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1241.pdf>

– ADMISIBILIDAD. HIPOTECA: PLAZO. HIPOTECA: APLICACIÓN REFORMA DE LA LEY 1/2013. Procede la admisión del recurso interpuesto contra una segunda calificación, por cuanto esta fue emitida cuando se volvió a presentar el título originalmente suspendido, pero acompañado de unos complementarios que pretendían subsanar los defectos apreciados, y que la Registradora estimó insuficientes para tal subsanación. Por exigencias del principio de especialidad o determinación, no es inscribí le una hipoteca en la que no está claro si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance de un plazo de caducidad convencional del propio derecho real, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca, en cuyo caso, una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél. Se puede considerar que el nuevo apartado 3 del artículo 21 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 1/2013, tiene por finalidad establecer una presunción legal destinada a dispensar de toda otra prueba sobre el carácter habitual de la vivienda a los efectos de permitir aplicar en el ámbito de la ejecución hipotecaria las medidas protectoras del deudor hipotecario introducidas en la nueva ley, sin necesidad de adicionar trámite alguno al procedimiento. Lo esencial de tales medidas tuitivas en dicho ámbito viene definido por el objeto sobre el que se proyectan, la vivienda habitual del deudor, y no tanto por la naturaleza y modalidad del contrato fuente de las obligaciones garantizadas, cuyo eventual incumplimiento desencadena la ejecución, de cuyas consecuencias para el ejecutado constituyen paliativo tales medidas. Por tanto, con independencia de que estemos ante un préstamo o ante un crédito hipotecario. Estando admitida en el Código Civil, la fianza en garantía de deudas futuras, es admisible que la propia obligación de fianza resultante de un contrato de afianzamiento, pueda ser objeto de hipoteca en garantía de obligación futura, conforme a los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria. Y centrándonos en la hipoteca en garantía de obligación futura, dentro de ella cabe la que se constituye en garantía del fiador o avalista, pues se trata de la obligación futura de reembolsar al fiador lo que éste haya pagado en virtud del contrato de afianzamiento o aval. La obligación de reembolso que se asegura con la hipoteca de contragarantía será exigible a medida en que se produzca el pago indemnizable por el fiador, pago que, por razón de la aludida accesoriedad y subsidiariedad, no procede en tanto no sea exigible la propia obligación del deudor principal, obligación que en el caso de los préstamos de amortización, como el documentado en la escritura calificada, responde a un sistema de amortización mediante cuotas sucesivas de vencimientos temporales (mensuales en este caso). Por ello, la obligación garantizada por la hipoteca constituida en la escritura calificada entra dentro del supuesto de hecho a que se refiere el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su apartado primero aclara que «Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses». En consecuencia, no cabe ejercitar la acción de ejecución directa sobre los bienes hipotecados sin que el incumplimiento de la obligación de reembolso

del deudor afianzado corresponda a un plazo equivalente, al menos, a tres meses, por lo que procede confirmar igualmente este defecto.- R. 19-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).  
<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1002.pdf>

– ÁMBITO. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 324 de la L.H. y en la doctrina de nuestro T.S., S. 22-5-2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la L.H.).- RR. 13-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4436.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4437.pdf>

– ÁMBITO. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 326 de la L.H. y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, S. 22-5-2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (art. 66 de la L.H.).- R. 28-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4710.pdf>

– ÁMBITO. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, en este caso las sucesivas prórrogas del asiento de presentación y la anotación ordenada en procedimiento administrativo, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.- R. 8-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1195.pdf>

– ÁMBITO. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, en este caso la agrupación practicada. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por consentimiento de todos los interesados, bien por los Tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).- R. 4-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2126.pdf>

– ÁMBITO. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DOCUMENTOS PRIVADOS. Aunque la cuestión no está prevista expresamente en nuestra legislación hipotecaria, frente a la decisión del Registrador de no extender un asiento de presentación cabe interponer los mismos recursos que frente a cualquier otra calificación, sin que resulte aplicable el régimen establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo. Entrando ya en las cuestiones de fondo suscitadas en el presente expediente, y en relación al primero de los defectos observados por el registrador, el mismo debe ser confirmado. En efecto, el art. 420.1 del R.H., en relación



con el art. 3 de la L.H., ordena a los Registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Dado que no concurre esta excepción en el presente supuesto en que se pretende que se proceda a la rectificación o anulación de diversas inscripciones ya practicadas, que se afirman extendidas erróneamente, sin aportar la documentación pública que las causó, sino una simple instancia privada soporte de dicha solicitud, debe aplicarse la regla general que proscribiera el acceso de los documentos privados incluso al Libro Diario del Registro. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del art. 324 de la L.H. y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, S. 22-5-2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40, 82 y 83 de la L.H.).- R. 17-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3022.pdf>

– ÁMBITO. CONCURSO DE ACREEDORES: INSCRIPCIÓN DEL CONVENIO. De conformidad con el artículo 58.2 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, no todo barranco es cauce que forme parte del dominio público, sino únicamente «aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad», criterio reiterado por el artículo 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. Pero aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la administración actuante. Dicha notificación le corresponde realizarla al Registrador en los términos que establece el artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.- R. 13-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-777.pdf>

– CATALUÑA. COMPETENCIA ESTADO-GENERALIDAD DE CATALUÑA. FIDEICOMISOS CONDICIONALES: FACULTADES DEL FIDEICOMISARIO. En el caso presente, el recurso versa sobre una materia regulada por las normas catalanas, eso es, la regulación de los fideicomisos y sus efectos tanto mientras están pendientes como una vez se ha producido su delación, sin que sea de aplicación, ni siquiera como supletoria, ni una sola norma estatal. La regulación material del fondo del tema debatido es propia y exclusiva del derecho catalán, mientras que la normativa hipotecaria, estatal, es solo instrumental y regula como es debido hacer constar en el Registro de la Propiedad los efectos que derivan de la aplicación de las normas catalanas. Este último hecho no excluye, como es lógico, aquella competencia nuestra tal como ha declarado el Tribunal Constitucional primero en su Auto resolutorio de 2-10-2012 y más tarde a la S. 4/2014. En el caso que nos ocupa, y de acuerdo con lo que establecimos en nuestra R. 22-10-2007, habrá que estar a las normas civiles aplicables a Catalunya en 1943 siendo solo de aplicación las normas relativas a los efectos del fideicomiso mientras está pendiente qué contenía el Código de sucesiones entre el momento que entró en vigor, el 21-4-1992, y la muerte de la fiduciaria, el 22-10-1997, pero no son de aplicación las normas de la Compilación. Con respecto a los efectos del fideicomiso en el momento que se produce la delación a favor de los fideicomisarios (1997) se tendrá que aplicar la normativa civil vigente a la muerte del fideicomitente, eso es, la de 1943 y no las del Código de sucesiones. Sin embargo, como decíamos en nuestra R. 30-7-2013, de acuerdo con la D.F. 1.ª de la Compilación de 1960 que no derogó, sino substituyó, la normativa anterior en un sistema de iuris continuatio que legitimaba la Ley de 1960 sobre la base de nuestro derecho anterior a 1716 más que en el poder constituido en 1960, nos referiremos a los preceptos compilados y no a los romanos a menos que los primeros hubieran modificado los segundos porque la Compilación los asumió y redactó de manera más sistemática y comprensible para los operadores de hoy. Con respecto a los preceptos de la Ley Hipotecaria tendremos que estar a su propia normativa transitoria y, por lo tanto, aplicaremos en todo caso el art. 23 de la Ley vigente. El testamento establece una substitución fideicomisaria familiar con facultad de elección en la que el fideicomitente impone a sus

hijos la carga de no poder disponer de los bienes fideicomitidos para después de la muerte si no es a favor de sus respectivos hijos, que son los fideicomisarios elegibles. Como es un fideicomiso para después de la muerte, se entiende como condicional. En el caso presente, estando como estaba la carga fideicomisaria inscrita en el Registro antes que el establecimiento en censo, constando como consta la carga precisamente en la inscripción del establecimiento (inscripción 1.ª de la finca) que se hizo por los fiduciarios, la cesión en censo (también la redención) decae y pierde eficacia y, en principio, los fideicomisarios o sus herederos pueden reivindicar el inmueble, pedir la posesión y, también, inscribir el dominio a su nombre, en este último caso sin el consentimiento de los herederos o terceros adquirentes del fiduciario, sin perjuicio de los derechos que les otorgan las normas de liquidación de la posesión. A efectos registrales una vez acreditada de manera objetiva la muerte de la fiduciaria y la existencia y la determinación de los fideicomisarios, eso es, el cumplimiento de la condición, nada se tendría que oponer a una nueva inscripción de los bienes a nombre de los fideicomisarios de acuerdo con el art. 23 último inciso de la Ley Hipotecaria dado que la substitución fideicomisaria condicional funciona en el Registro como una condición resolutoria a que se había sometido la adquisición de los censatarios. Tenemos que entender que sobre la base de los principios de seguridad jurídica y de tutela judicial efectiva, los adquirentes del fiduciario tienen que ser como mínimo notificados de la delación del fideicomiso y del cumplimiento de la condición que hace decaer su titularidad cuando se pretende la inscripción de los bienes a nombre de los fideicomisarios. Por un lado porque el heredero o el adquirente del fiduciario, titular inscrito sometido a condición, puede alegar créditos contra el fideicomisario, que podrá garantizar, con derecho de retención, créditos que si falla la notificación se pueden erosionar de manera irremediable. Por otro lado, porque repugna a los principios constitucionales de seguridad jurídica, de tutela judicial efectiva y de audiencia de las personas perjudicadas, y casi diríamos al mismo principio de tracto sucesivo, que se puedan realizar inscripciones sin ni siquiera conocimiento de los titulares actuales que se ven perjudicados, aún más cuando la ley les concede derecho de retención o de hipoteca garantizada del pago de determinados créditos. Sobre la base de estos principios generales concluiremos, pues, que para que el fideicomisario recurrente pueda inscribir su titularidad hará falta que acredite que ha notificado la delación a los adquirentes del fiduciario, actuales titulares registrales de la finca, en el domicilio suyo que conste en el Registro, en este caso la misma finca, siendo independiente esta notificación del requerimiento que hay que hacer para exigir la posesión de acuerdo con el art. 426.45 del C.C.Cat. (antes 206 de la Compilación y 237 del Código de Sucesiones). En el caso presente, sin embargo, dado que los titulares registrales han sido notificados en la tramitación de este recurso, en el cual han sido parte, tenemos que entender que son bastante conocedores.- R. 12-6-2014.- D.O.G.C. 17-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6645/1360137.pdf>

– CATALUÑA. COMPETENCIA ESTADO-GENERALIDAD DE CATALUÑA. USUCAPIÓN CONTRA TABULAS. El objeto de la calificación registral cuestiona posibilidad de inscripción de una sentencia judicial declarativa de la usucapión ganada por la señora E.C.T. en la esfera civil, y esta materia es limpiamente de derecho civil catalán y forma parte de una de las instituciones históricas más típicas de lo mismo, por lo cual para su resolución es competente esta Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, al amparo del art. 1 la L. 5/2009, de 28-4-2009, del recurso contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que se tengan que inscribir en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña. La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3-10-2011, emitida con carácter de consulta vinculante, sobre emplazamiento y personación de la herencia yacente a efectos de practicar asentamientos registrales en procedimientos judiciales contra ella. Por lo tanto, solo a efectos doctrinales, entramos a analizar si tiene que ser de aplicación en este caso concreto, ya que, si bien no es una norma jurídica, es una consulta que tiene el carácter de vinculante para la Registradora de la Propiedad. Esta consulta expresa que no pueden acceder al Registro resoluciones judiciales que puedan dar lugar a una indefensión judicial patente del titular registral y por eso la calificación del Registrador tiene que abarcar en todo caso el hecho que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. Esta consulta admite explícitamente que se es basado en los arts. 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regulan la adopción de medidas de aseguramiento del patrimonio en los procedimientos judiciales de división de herencia, y entre las medidas figura la de nombramiento de un administrador judicial. Llega a la conclusión que el Registrador exigirá el nombramiento de un administrador judicial, a los efectos de calificar el trato suce-

sivo, en el casos de demandas contra ignorados herederos, pero será suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamadas a la herencia. En caso de que nos ocupa, el objeto del procedimiento no es una división de herencia, sino la declaración de una usucapión. A fortiori, no solo se demandan los ignorados herederos de M.P.T., sino también, y muy significativamente, los «ignorados propietarios de la finca que se encuentra el número 22 de la calle Francia de Calldetenes». Caro la usucapión, en el caso de producirse, no solo se produce perjudicando a los herederos de M.P.T., sino sobre todo, imponiéndose a la apariencia de dominio de los ignorados propietarios que ostentaban esta apariencia de dominio antes de que la sentencia judicial declarara la usucapión. Por lo tanto, no se tiene que aplicar la resolución vinculante alegada, cuyo contenido, por interpretación analógica, no se puede extender a casos en que la Ley no contempla la exigencia de administrador judicial. En este caso concreto la demanda no se dirige contra una herencia yacente, sino contra un ignorado propietario, sea o no heredero del titular registral.- R. 12-6-2014.- D.O.G.C. 20-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6648/1360825.pdf>

– PLAZO DE INTERPOSICIÓN CUANDO ALGÚN OTRO LEGITIMADO PARA INTERPONERLO HA INSTADO CALIFICACIÓN DE REGISTRADOR SUSTITUTO. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: ACREDITACIÓN DE LA FECHA DE TERMINACIÓN. En el caso del procedimiento registral nos encontramos, como ratifica la S.T.S. 3-1-2011, ante un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso contra la calificación y a la calificación por sustitución, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de diversos administrados entre sí – quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido– por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción) –como ha declarado la S.A.P. Sevilla de 26-4-2010, «razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registral» (vid. por todas, R. 30-1-2014)–. Y es desde esta perspectiva, obligadamente renovada por el necesario acatamiento de la doctrina jurisprudencial reseñada, desde la que ha de revisarse igualmente la doctrina de este Centro Directivo sobre la eficacia suspensiva de la solicitud de la calificación sustitutoria sobre el plazo para recurrir de los legitimados para ello respecto de quienes no hayan solicitado dicha intervención registral sustitutoria, doctrina basada, al menos en parte, en postulados que ya no pueden mantenerse. Por tanto, una vez notificada la calificación negativa inicial del Registrador sustituido tanto al presentante/interesados como al Notario o autoridad que expidió el documento calificado, cada uno de los legitimados en cada caso para ello podrá ejercitar separada e independientemente de los demás los derechos que la ley les concede frente a tal calificación desfavorable, de forma que en caso de optar por recurrir ante esta Dirección General el plazo para interponer dicho recurso es independiente para cada uno de los interesados conforme al art. 326 de la L.H. En caso de que alguno de los legitimados para ello opte por solicitar la calificación sustitutoria prevista en el art. 19 bis de la L.H., no por ello quedan privados los demás interesados de su derecho a recurrir ante la Dirección General contra la calificación, por lo que tampoco hay motivo para entender que el plazo preclusivo que impone la ley para dicha interposición tempestiva quede suspendido o prorrogado en función de una actuación a la que son ajenos. De forma que dicho plazo se rige por lo dispuesto en las reglas generales, esto es, un mes desde la recepción de la notificación. Por el contrario, respecto del interesado que solicitó la calificación sustitutoria, solo respecto de él y solo respecto de los concretos defectos de los que haya solicitado su revisión motivando su discrepancia, el plazo de un mes del art. 326 de la L.H. se computa no desde la notificación de la calificación inicial, sino desde la notificación de la calificación sustitutoria que haya confirmado tales defectos, pues así resulta de la regla 5.ª del art. 19 bis de la L.H., que establece una regulación especial para el interesado que ha optado por la calificación del Registrador sustituto, como lo demuestra la dición del propio precepto en que se dice que «devolverá este (el título) al interesado (que es el que ha ejercitado la opción ante el Registrador sustituto) a los efectos de la interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el Registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.», añadiendo la propia regla 5.ª que «el Registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el Registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discre-

pancia en el escrito en el que soliciten su intervención». Se plantea el caso en que uno de los interesados opte por recurrir y otro u otros opten por pedir la calificación sustitutoria. En este caso se origina una situación de pendencia en la calificación inicial que se traslada al propio recurso, pues la calificación constituye su objeto, objeto que queda provisionalmente en situación de indeterminación o incerteza. Por tanto, en este caso el procedimiento del recurso queda sujeto a un factor ajeno al mismo que lo condiciona (suerte de «litispendencia») que obliga a que el Registrador sustituido informe al Centro Directivo del resultado de dicha calificación sustitutoria a efectos de coordinación. Así, en caso de que la misma sea favorable para el solicitante, debe entenderse que, al revocar la calificación primitiva, que era la recurrida, este Centro Directivo deberá sobreseer el procedimiento de recurso, al quedar sobrevenidamente sin objeto (en este caso la inscripción no se produciría por una subsanación forzada por la calificación, sino por una revocación de la calificación inicial, por lo que no sería aplicable la previsión del art. 325 de la L.H. que permite compatibilizar el recurso y la subsanación del título). Por el contrario, en caso de que la calificación sustitutoria confirme los defectos señalados por la inicial, esta Dirección General podrá continuar sustanciando el expediente y resolver el recurso interpuesto por otro interesado (y ello sin perjuicio de la posibilidad del interesado que instó la aplicación del cuadro de sustituciones para interponer, a su vez, recurso en el plazo de un mes contado desde la notificación de la calificación sustitutoria). Pero una cosa es que se produzca la suspensión de la resolución de la Dirección General en el trámite de recurso ya interpuesto dentro de plazo y otra diferente es que se pretenda la suspensión o interrupción del plazo mismo para interponer el recurso por uno de los interesados que dejó pasar los plazos y que pretenda aprovecharse de una tramitación no instada por él y a la que es ajena, pues el plazo de interposición de recurso para los interesados que no hayan acudido a la opción del art. 19 bis de la L.H. es el de un mes (o dos meses si se trata de recurso judicial) desde la notificación de la calificación negativa del art. 322 de la L.H., única que se les notifica a los que no interpusieron la opción de la calificación del Registrador sustituto. Tratándose de una ampliación de obra como la que se declara en la escritura en la que no solo se amplía a una tercera planta la edificación, que en los títulos y en el Registro de la Propiedad venía figurando con dos plantas, sino que se amplía la superficie construida en cada una de las plantas baja y primera ya existentes, lo importante respecto al requisito de «la terminación de la obra en fecha determinada» no es «el año de construcción» que aparece en un recuadro de la certificación catastral expresando que es el año 1970, sino la fecha determinada de la ampliación de obra respecto a la nueva planta más y respecto a la ampliación de construcción de las dos plantas ya existentes.- R. 23-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5687.pdf>

– PLAZO DE INTERPOSICIÓN CUANDO HAY VARIAS CALIFICACIONES SUCESIVAS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA QUIEN NO ES EL TITULAR REGISTRAL. Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. R. 30-10-2012), en un supuesto en que la Registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de este junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma. La cuestión que se debate en este recurso, por tanto, se centra en determinar si es inscribible una sentencia firme dictada en un procedimiento judicial ordinario seguido contra personas distintas de los titulares registrales por la que se declara el dominio de una participación indivisa de cuatro sextas partes de determinada finca a favor del actor en virtud de sendos contratos privados de compraventa. Este Centro Directivo ha reiterado en infinidad de ocasiones la intangibilidad de dichos principios y competencias, lo que no es obstáculo para mantener la doctrina expuesta más arriba consistente en que cuando surge un impedimento derivado del contenido de los libros del Registro como el que nos ocupa, la inscripción no es posible precisamente en aplicación de principios constitucionales como el de salvaguardia judicial de los derechos individuales. Así lo ha reconocido el propio Tribunal Supremo en diversas ocasiones. Recientemente, la Sentencia de la Sala Primera de fecha 21-10-2013, ante un supuesto en que se lleva a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular haya sido parte en el procedimiento lo afirma sin ambages al decir: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 L.E.C., a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se dis-

ponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».- R. 6-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3896.pdf>

– PLAZO. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY 1/2013. Como cuestión procedimental previa plantea el Registrador en su informe la extemporaneidad del recurso por haber sido interpuesto más de un mes después de la notificación de la nota de calificación recurrida. Sin embargo, habiéndose notificado la calificación negativa al presentante por fax, no se ha acreditado, en el expediente, haber consentido dicha forma de notificación al tiempo de la presentación del título (cfr. artículo 322 de la Ley Hipotecaria), por lo que de conformidad con la doctrina sentada por este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2013), en atención al principio «in dubio pro accione» no puede concluirse que el recurso haya sido interpuesto fuera de plazo. Como resulta nítidamente del texto de la disposición transitoria, quedan excluidos de su aplicación aquellos procedimientos en los que se haya puesto en posesión del bien adjudicado en la persona del adjudicatario. Ahora bien, como la puesta en posesión es posterior en cualquier caso a la adjudicación (artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mero testimonio del decreto de adjudicación no será por sí mismo suficiente para acreditar que a fecha 15 de mayo de 2013 ya se había producido aquella. En consecuencia, fuera de los supuestos en que el testimonio del decreto de adjudicación recoja efectivamente dicha circunstancia, por haberse emitido con posterioridad a la diligencia de entrega de posesión, deberá acompañarse de escrito del secretario judicial del que resulte que ha sido entregada la posesión antes de la repetida fecha como requisito para obtener la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario y proceder, en su caso, a las cancelaciones pertinentes (artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).- R. 9-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1196.pdf>

#### **REFERENCIA CATASTRAL.**

– REQUISITOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. No es inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: intervienen todos los titulares registrales pero parte de ellos no lo hacen como vendedores sino al efecto de prestar su consentimiento a la transmisión a los efectos al cambio de titularidad, y el título de adquisición que sostiene el derecho de la entidad vendedora es distinto del que figura inscrito en el Registro. No procede la consignación registral de la referencia catastral al existir una diferencia superior al 10% entre la cabida inscrita y la que resulta de la certificación catastral y no indicarse que otra u otras fincas son las que constituyen la citada parcela catastral.- R. 13-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7349.pdf>

#### **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL.**

– EXPRESIÓN DE SI ES LEGAL O PACTADO. Como ha reiterado esta Dirección General, el régimen económico matrimonial de gananciales puede ser el régimen legal supletorio, en defecto de capítulos, cuando así lo determine la aplicación de las normas de Derecho interregional, o uno de los posibles regímenes convencionales. Y, si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el Notario, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. En tal sentido, establece el art. 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el Notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de estos (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad o vecindad civil al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia

de capítulos –cfr. arts. 9.2 y 16.3 del Código Civil–), concluirá que su régimen económico matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia –el carácter legal de dicho régimen– al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate. Es decir, no cabe una manifestación genérica del régimen económico matrimonial, sin especificar si es el legal supletorio o el convencional. Lo anteriormente expuesto es aplicable a cualquier otro régimen legal supletorio que resulte aplicable conforme a las normas de Derecho interregional.- R. 10-3-2014.- B.O.E. 11-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/11/pdfs/BOE-A-2014-3900.pdf>

## REPRESENTACIÓN.

– JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL. BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: ADQUISICIÓN. Hay que recordar la doctrina, en la actualidad plenamente consolidada en materia de contratos de los entes públicos, de los llamados actos separables, inicialmente propugnada en sede doctrinal, acogida posteriormente por la jurisprudencia y consolidada hoy día a nivel normativo (vid. arts. 20 y 21 del R.D.Legislativo 3/2011, de 14-11-2011, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Contratos del Sector Público, o el art. 2.b) de la L. 29/1998, de 13-7-1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). Según esta doctrina en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar la jurisdicción contencioso-administrativa (vid. R. 27-3-1999). Trasladada esa distinción al ámbito de la función calificadora de los Registradores de la Propiedad puede sostenerse que el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del art. 18 de la L.H., sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el art. 99 del R.H. Habida cuenta de que el defecto ahora analizado hace referencia a la inadecuación del procedimiento de adjudicación del contrato seguido, o la falta de acreditación de sus presupuestos habilitantes, hemos de convenir que se trata de una materia sujeta al régimen de calificación fijado por el citado precepto del R.H. De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al Registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial (este trámite no ha de ser cualquiera, sino esencial) sea ostensible. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y evidente sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Ciertamente las normas que regulan la adquisición de bienes inmuebles por parte de las Corporaciones locales no son las mismas que la relativas a su enajenación, pero sus principios rectores (publicidad y concurrencia) sí son comunes y coincidentes, imponiendo como regla general el concurso y habilitando una serie de excepciones tasadas que, de acuerdo con la jurisprudencia antes reseñada, han de ser objeto de una interpretación estricta, de donde se deriva la exigencia de su cumplida justificación. En consecuencia procede confirmar este extremo de la calificación recurrida, pues estando legalmente limitada la posibilidad de utilización del procedimiento negociado a supuestos estrictamente tasados, la aplicación de la doctrina de este Centro Directivo anteriormente reseñada sobre calificación de los documentos administrativos, y en particular en relación con el procedimiento seguido y sus trámites esenciales, lleva a desestimar el recurso a la vista de que de la documentación presentada para su calificación no resultaba acreditada la concurrencia de ninguno de los supuestos concretos en que, por excepción, nuestro ordenamiento jurídico admite la utilización del procedimiento negociado y sin concurrencia para la adquisición de bienes inmuebles por la Administración Pública, incluyendo los entes locales, ni el cumplimiento de los criterios sobre concurrencia que también en tales casos se imponen, sin perjuicio de sus particularidades, con carácter general. Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, RR. 22-10-2012 y 22-2-2014), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado art. 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 solo 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. De acuerdo 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. Igualmente el T.S. (Sala Primera de lo Civil), en S. 23-9-2011, declara que, según resulta del apdo. 2 del art. 98 de la L. 24/2001, la calificación del Registrador en esta materia se proyecta sobre «la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado», congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. R. 27-2-2012).- R. 9-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8208.pdf>

### **REPRESENTACIÓN ORGÁNICA.**

– ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL. CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN. En el presente expediente la calificación está insuficientemente motivada y no puede tenerse en cuenta el contenido calificadorio que, incorrectamente, se incluye en el informe (cfr., entre otras muchas, las RR. 17-9 y 15 y 19-10-2004, 20-4 y 23-5-2005, 20-1-2006, 31-1-2007, 11-2-2008, 13 y 14-10-2010, y 7-7 y 6-9-2011); solo así puede evitarse la indefensión del recurrente, pues no ha podido alegar cuanto le hubiera convenido respecto de todas las razones que, intempestivamente, alega el Registrador en su informe. No obstante, debe decidirse sobre la cuestión planteada en los términos expresados en la nota de calificación, pues no puede estimarse que se haya producido la indefensión del recurrente como lo demuestra el contenido de su escrito de interposición del recurso. Cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid. R. 12-4-1996, citada expresamente por la R. 12-4-2002). Extremos y requisitos estos que en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al Registrador Mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación dada la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales (cfr. arts. 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil). Como señala el Tribunal Supremo (cfr. S. 20-5-2008) dentro de la expresión, a que se refiere el art. 165 del Reglamento Notarial «datos del título del cual resulte la expresada representación», debe entenderse que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente». En otro caso, es decir cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquella y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los arts. 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil (vid. RR. 17-12-1997 y 3 y 23-2-2001).- R. 11-2-2014.- B.O.E. 21-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3016.pdf>

### **REQUISITOS FISCALES.**

– ACREDITACIÓN. CONCURSO DE ACREEDORES: HIPOTECA CONSTITUIDA POR UN TERCERO EN GARANTÍA DEL IMPAGO FINAL DE LOS CRÉDITOS. La Resolución de este Centro

Directivo de 3 de marzo de 2012, al igual que otras posteriores, recuerda que la obligación que evita el cierre presupone la presentación tributaria en el lugar correspondiente, razón por la que, a falta de norma legal habilitante, afirmó el procedimiento telemático Notarial no podía suplir la presentación en la oficina liquidadora correspondiente. En la misma línea argumental, ha de aceptarse, en este caso, la negativa del Registrador a admitir un impreso de autoliquidación, acompañado de solicitud de aplazamiento, que consta presentado en una Comunidad Autónoma distinta del lugar en que se sitúa el inmueble y por ende procedente de una Administración Tributaria incompetente para recibir el pago. El artículo 33.2 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, establece claramente el punto de conexión aplicable, fijado en el territorio del Registro en que debe procederse a la inscripción como base para la imputación de los rendimientos derivados del gravamen. Si la masa activa fuere insuficiente para el pago de los créditos contra la masa, no cupieran otras acciones o no estuviere debidamente garantizado el remanente crediticio, la administración concursal deberá proceder a pagar los créditos contra la masa conforme a un orden prefijado legalmente y, en su caso, a prorrata dentro de cada número de los previstos en el artículo 176 bis 2.º de la Ley Concursal, descontados los gastos necesarios para la conversión en dinero de los bienes y derechos que eventualmente subsistan en la masa activa. Una eventual garantía sobre bienes no incluidos en la masa, de un tercero, no puede alterar las normas de liquidación si esta llegara a producirse, ni tampoco establecer excepciones respecto de la forma de satisfacción de los créditos en función de su carácter privilegiado u ordinario. El derecho real que, unilateralmente, propone el hipotecante no nace por tanto en garantía de supuestas obligaciones futuras. Supedita el desenvolvimiento de la garantía mediante ejecución –cuyos pormenores no son concretados– a la finalización del concurso actual mediante convenio liquidatorio, hecho futuro e incierto en el momento actual de la constitución de la garantía. También es condicionado el resultado, eventual, de un impago total o parcial de los créditos contra la masa activa concursal, sin que la razón alegada relativa a la confianza de terceros en el proceso concursal pueda considerarse suficiente por sí misma.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1544.pdf>

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. Se excluye el acceso al Registro de la Propiedad y se impone al Registrador el deber de comprobar, para la admisión del documento, el previo cumplimiento de las obligaciones tributarias a que pudiera estar sometido el acto o contrato que pretenda acceder al Registro, permitiéndose únicamente antes de que se verifique la presentación en la oficina fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, la práctica del asiento de presentación, suspendiendo en tal caso la calificación y la inscripción, con devolución del título presentado, a fin de satisfacer el impuesto correspondiente o, en su caso, alegar ante la autoridad fiscal la no sujeción o exención del impuesto de los actos contenidos en el documento presentado. La decisión del Registrador debe ser confirmada. El requisito de la presentación únicamente podrá tenerse por realizado, tal como se deduce del propio tenor del artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuando la misma haya tenido lugar ante la Administración Tributaria competente para exigirlo. Lo mismo cabe decir respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.- R. 30-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1812.pdf>

#### **RESOLUCIÓN (También CONDICIÓN RESOLUTORIA).**

– CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DE PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA: CANCELACIÓN. La previsión del párrafo segundo del art. 177 del Reglamento anulado, se recoge posteriormente en el artículo 82.5.o de la L.H. en su redacción dada por la D.A. 27.ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre que regula, con las modificaciones oportunas para salvar los motivos de nulidad expresados en la sentencia citada, «la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el art. 11 de esta Ley». No puede alegarse, como hace el recurrente que la rúbrica genérica de la citada disposición sirva para justificar su aplicación a la permuta, pues la expresión es idéntica a la que se hacía en el párrafo segundo del art. 177 del Reglamento «condiciones resolutorias explícitas en garantía de precio aplazado a que se refiere el art. 11 de la Ley», que conforme a lo expuesto en la expo-



sición de motivos debió entenderse limitada únicamente a las compraventas de inmuebles.- R. 25-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4551.pdf>

– REQUISITOS DE EJERCICIO. Los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la facultad resolutoria explícita del art. 1.504 del Código Civil, son los siguientes: a) Debe aportarse el título del vendedor (cfr. art. 59 del R.H.), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; b) La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento, grave (S.T.S. 21-9-1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (SS.T.S. 18-12-1991, 14-2y 30-3-1992, 22-3-1993 y 20-2 y 16-3-1995); y, c) El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (art. 175.6 del R.H.). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del art. 1.123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y que, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes solo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. art. 175.6 del R.H.). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el art. 1.154 del Código Civil (RR. 29-12-1982, 16 y 17-9-1987, 19-1 y 4-2-1988 y 28-3- 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (R. 19 -7-1994).- R. 14-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5071.pdf>

## RESOLUCIÓN JUDICIAL.

– PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. art. 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia esta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. En el expediente que provoca la presente, no consta que uno de los titulares registrales sino solo el otro cónyuge titular registral, correctamente identificado por la Registradora en su calificación, haya tenido oportunidad de intervenir en el procedimiento judicial. Lo cual, como se ha señalado anteriormente, en el ámbito de disposición de bienes gananciales no es suficiente para la eficacia dispositiva, por lo que no puede ahora pretenderse la inscripción de la escritura calificada. Cuestión distinta sería que se acreditara que el tribunal competente, en trámites de ejecución de la sentencia que se incorpora, o en el incidente previsto en el número 2 del art. 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el que quienes hayan sido parte en el proceso o acrediten interés directo y legítimo para pedir al tribunal las actuaciones precisas para la eficacia de la sentencia, aun siendo esta constitutiva, o en cualquier otra forma legalmente procedente, haya declarado, previo cumplimiento de las garantías de la contradicción procesal (vid. arts. 105 y 109 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y SS.T.S. 27-1-2007 y 15-11-2012), que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas.- R. 11-7-2014.- B.O.E. 31-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/31/pdfs/BOE-A-2014-8212.pdf>

**SEGREGACIÓN.**

– DE FINCA: COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO QUE CONCEDIÓ LA LICENCIA SEGÚN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: FINCA YA INMATRICULADA. No procede la inmatriculación solicitada por estar ya previamente inscrita la finca, siendo la actuación procedente la reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto de las concretas fincas registrales señaladas por la Registradora, y ello cualesquiera que fueran las razones que motivaran en su día la interrupción de la cadena de titularidades y la relevancia que pudiera tener en tal interrupción del tracto la apuntada cuestión del «nasciturus», que el recurrente solo menciona en su escrito pero no desarrolla, la cual tampoco podría haber sido abordada en el presente recurso dado el objeto del mismo. Respecto al cumplimiento del requisito de remisión al Ayuntamiento de la escritura de segregación dentro de los tres meses posteriores a la concesión de la licencia, establecido por el art. 66 de la L.O.U.A., hay que tener en cuenta que la escritura había sido ya presentada con anterioridad, y obra en el expediente, por lo que aun cuando se ha incumplido por el Notario el requisito legal de que la autorización de la escritura pública no deber ser anterior a la preceptiva declaración municipal, no cabe duda de que la finalidad esencial perseguida en este punto por el art. 66.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no es otra que permitir que el Ayuntamiento pueda comprobar si la escritura autorizada respeta fielmente los términos de la licencia o de la declaración de innecesariedad en su caso, está plenamente cumplida, pues esta última se concede con pleno conocimiento del contenido de aquella, y por tanto, existe perfecta adecuación entre lo permitido y lo ejecutado, aunque se haya invertido el orden temporal que exigía que la autorización municipal, como acto reglado de intervención preventiva en materia de disciplina urbanística, fuera previa a la autorización de la escritura.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4441.pdf>

– FINCAS RÚSTICAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO. Como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. RR. 10-6-2009 y 2-11-2012), si bien la certificación municipal de innecesariedad de licencia puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia. Lo que resulta de los antecedentes reseñados es que sobre la original finca matriz se operó una expropiación forzosa, al parecer no inscrita, como consecuencia de la cual aquella finca, inicialmente continua, quedó integrada de hecho por tres parcelas discontinuas (independizadas catastralmente, pero no registralmente). De ello pretende colegir la recurrente que la segregación ya se operó de hecho y que lo que ahora se realiza es su formalización tardía. Pero no es así en rigor. Ciertamente que la segregación de los terrenos objeto de expropiación, en caso de formalizarse y pretenderse su inscripción sí podrían acogerse a la excepción de la letra d) del citado art. 25 de la L. 19/1995, pues tal segregación sí fue causada por una expropiación. Por el contrario, el resto de la finca matriz, aun quedando integrada por tres porciones de terreno discontinuos, ni desde la perspectiva registral, ni desde la óptica de la legislación agraria ahora examinada pierden su unidad jurídico-registral. En definitiva, la Registradora actuó correctamente haciendo aplicación del art. 80 del R.D. 1.093/1997. Y si la C.A. de Castilla-La Mancha, a través de sus órganos competentes, afirma que la segregación es inválida por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de la resolución dictada por la C.A., y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar las resultas del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio art. 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.- R. 25-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6582.pdf>

– PARCELACIÓN URBANÍSTICA. VENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA DE FINCA. Sobre la cuestión planteada, este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones desde la Resolución de 10 de octubre de 2005 hasta las más recientes, y especialmente la de 2 de enero de 2013, han fijado sistemáticamente la doctrina en la materia según la cual, sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal, la venta de participaciones indivisas de una finca no puede traer como conse-

cuencia, por sí sola, la afirmación de que exista una parcelación ilegal, ya que para ello es necesario, bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente, bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación. Ahora bien, ni la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble en la escritura ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, reiterada posteriormente en el acta, bastan por sí solas para excluir la calificación de parcelación urbanística, pues el elemento decisorio es la existencia de indicios suficientes, que desvirtúen dichas afirmaciones. Por lo tanto, la simple comprobación de la referencia catastral incorporada al documento, en la que consta que la participación de que es titular la vendedora tiene un uso individualizado como almacén-estacionamiento y forma parte de una finca en la que existe una construcción, constituye un elemento de juicio que permite concluir que probablemente exista una parcelación ilegal, presunción esta que solo puede desvirtuarse por la obtención de la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad.- R. 28-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1807.pdf>

### SEPARACIÓN MATRIMONIAL.

– CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO. Procede analizar si la vivienda perteneciente a ambos cónyuges pro indiviso según el Registro y no como bien ganancial, puede inscribirse mediante la adjudicación realizada en el convenio regulador o si es necesaria la escritura pública si se entendiera que es una extinción de comunidad ordinaria entre dos copropietarios ajena a una liquidación de la sociedad conyugal. En este punto es particularmente relevante el dato de tratarse de la vivienda familiar, lo que permite considerar la existencia, junto a la causa onerosa que resulta del convenio (mediante la asunción del préstamo hipotecario que pesa sobre la finca y el pago de una cantidad complementaria compensatoria), de una causa familiar propia de la solución de la crisis matrimonial objeto del convenio. Desde el punto de vista de la causa de la atribución patrimonial, no cabe duda de que esta existe, pues se produce una contraprestación (cfr. art. 1.274 del Código Civil). Pero, además, dentro de las distintas acepciones del concepto de causa, como ha afirmado este Centro Directivo en sus recientes RR. 7-7 y 5-9-2012, existe aquí también una causa tipificadora o caracterizadora propia del convenio regulador, determinante del carácter familiar del negocio realizado, con lo que existe título inscribible suficiente por referirse a un negocio que tiene su causa típica en el carácter familiar propio de los convenios de separación, nulidad o divorcio, por referirse a la vivienda familiar y a la adjudicación de la misma, que entra dentro del interés familiar de los cónyuges y de sus hijos. Todo lo cual lleva a estimar el recurso contra la calificación (basada en la premisa de que la liquidación de la sociedad de gananciales solo puede comprender bienes gananciales), al ser perfectamente posible que se incluya en el convenio regulador la liquidación de la vivienda familiar de la que sean titulares por mitades indivisas y con carácter privativo los ex cónyuges, según se ha razonado.- R. 26-6-2014.- B.O.E. 29-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/29/pdfs/BOE-A-2014-8106.pdf>

– CONVENIO REGULADOR. SEPARACIÓN Y DIVORCIO: VIVIENDA FAMILIAR. La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no, y en qué términos, título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo entra dentro de la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo art. 3 de la L.H. se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el art. 2 de la propia Ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectados a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su

formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. No cabe duda de que la liquidación de los bienes adquiridos por los cónyuges en consideración a su vida en común es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de esa vida en común. Con mayor razón en el caso que nos ocupa, por tratarse de la vivienda familiar. Como ha recordado recientemente este Centro Directivo, uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar (cfr. Resoluciones de 11-4 y 19-5 (2.ª) de 2012) y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el convenio regulador incluya la adjudicación de la vivienda familiar, que es uno de los aspectos que afecta al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo 2.º del art. 90 del Código Civil). En ese marco es perfectamente posible pactar la disolución del condominio existente entre los esposos sobre la vivienda adquirida antes del matrimonio.- R. 8-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6986.pdf>

– **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO.** Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Así resulta indubitadamente de la regulación legal que restringe el contenido necesario del convenio regulador a la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar y a la liquidación, cuando proceda, del régimen económico matrimonial amén de otras cuestiones como la pensión compensatoria y el sostenimiento a las cargas y alimentos. Este Centro Directivo ha entendido que forma parte de las operaciones de liquidación la atribución de la vivienda familiar incluso en el supuesto de que su titularidad pertenezca por mitades a los cónyuges por adquisición realizada antes del matrimonio, pues en este supuesto su evidente afección a las necesidades del matrimonio justifica sobradamente su inclusión junto a los bienes adquiridos constante el régimen matrimonial (RR. 11-4 y 7-7-2012). Pero fuera de este supuesto las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8301.pdf>

## **SERVIDUMBRES.**

– **DE PASO: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.** Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la inscripción del derecho de servidumbre debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente y, por tanto, no puede considerarse como suficiente a tal efecto, la identificación que de aquellas se efectúa cuando se convienen indeterminaciones sobre datos esenciales que afectan a las facultades de inmediato uso material que las servidumbres confieren, con la consiguiente vinculación, sin límites temporales en este supuesto, de la propiedad en una extensión superior a la exigida por la causa que justifica la existencia de la servidumbre. Ello sin perjuicio de que si el derecho real de servidumbre resultase suficientemente delimitado por los propios datos registrales y de configuración de los predios sirviente y dominante, pudiera practicarse la inscripción sin necesidad de aportar más datos identificativos. También ha reconocido esta Dirección General, la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres, como ocurre con los caminos por los que haya de ejercitarse la de paso, y su más fácil expresión gráfica en un plano, concluyendo que se ha de permitir que en la inscripción a practicar se

recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiento.- R. 25-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3536.pdf>

– ELEMENTOS PRIVATIVOS. PROPIEDAD HORIZONTAL. La comunidad puede exigir de uno o de varios copropietarios la constitución de servidumbres sobre los elementos de uso privativo para la creación de servicios comunes si estos son imprescindibles para la ejecución de los acuerdos aprobados con las mayorías necesarias y responden a un interés general de todos los comuneros. Estas servidumbres pueden ser temporales o permanentes, debiendo ponderarse el alcance que sobre el elemento privativo tiene dicha limitación. En el caso que nos ocupa, es evidente que la servidumbre, necesaria para la ejecución del acuerdo de la junta de propietarios debidamente tomado según consta en la sentencia, no nace con vocación de perpetuidad pues aun cuando el fallo no lo diga expresamente así resulta sin duda de la expresión «hasta tanto no se cree el paso previsto en el Proyecto y Licencia de Edificación del inmueble entre la c/ (...) y la galería existente en la parte delantera del edificio». Tal y como está configurada la servidumbre podría calificarse de temporal y sujeta a condición, y si bien su duración es indeterminada es determinable pues se extinguirá en el momento en que se ejecute la obra que conllevara su innecesidad, con lo que la servidumbre así configurada cumple con los requisitos del principio de especialidad a efectos de su inscripción. El derecho real de servidumbre constituido, como es el caso, dentro de las medidas tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas en beneficio de todos los propietarios de los distintos pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente, tendrá la condición de elemento común y la obligación impuesta al titular del local de permitir dicha servidumbre se encuadra dentro de las obligaciones «propter rem» vinculadas a la titularidad de la finca. La comunidad será la beneficiaria de la servidumbre y en consecuencia el propietario afectado tendrá derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.- R. 7-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2336.pdf>

– USO PÚBLICO. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD. Como ha señalado la doctrina científica en feliz expresión, que las Resoluciones citadas incorporaron a la doctrina oficial de este Centro Directivo, las limitaciones públicas (procedentes del Derecho administrativo sectorial) deberían ser limitaciones publicadas, reforzando la eficacia y oponibilidad erga omnes que le atribuye su origen legal mediante la cognoscibilidad que genera su publicación tabular mediante su constancia en las concretas fincas afectadas. Pero es igualmente cierto, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 11 de junio de 2013, 1.a y 2.a), que así como en el caso de los bienes de dominio público dicha corriente normativa terminó desembocando en un cambio total de paradigma, invirtiéndose la regla general, ahora enunciada en el artículo 36 de la Ley 33/2003 que impone un régimen de obligatoriedad general de la inscripción de todos los bienes de dominio público (recientemente reiterado en el preámbulo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas), por el contrario en el caso de las servidumbres legales la citada tendencia normativa no ha culminado, por el momento, del mismo modo, de suerte que tales servidumbres, entendidas como delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas más que como gravámenes singulares, siguen en su mayoría produciendo sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial (cfr. arts. 26.1 y 37.3 de la Ley Hipotecaria). En el caso concreto que ahora interesa, la especificidad que define la naturaleza de los bienes afectados por las servidumbres impuestas por la Ley y el Reglamento de Aguas y para su protección estriba en su «contigüidad» o «proximidad» respecto del dominio público hidráulico. Y si bien es cierto que en los supuestos de mera «proximidad», esto es, cuando la finca situada en la zona afectada por la servidumbre colinde con otra finca de dominio privado medianera entre aquélla y el cauce público de un río, la situación del predio sirviente en cuanto tal quedará sometido a un régimen de opacidad registral, por el contrario, en los casos de contigüidad al demanio la propia mención registral de colindancia con el mismo da a conocer por sí misma la sumisión de la finca de que se trate a la servidumbre legal. Y por ello precisamente, y a fin de evitar perjuicios a terceros de buena fe que confiados en los pronunciamientos del Registro pudieran adquirir edificaciones en situación de ilegalidad, la Ley de Suelo, desde la modificación introducida por el artículo 24 del R.D.Ley 8/2011, de 1 de julio, impone un nuevo control preventivo, impidiendo la inscripción de las declaraciones de obra nueva antigua cuando la comprobación por el Registrador sobre la no contra-

dicción con las limitaciones derivadas de las servidumbres legales no obtenga un resultado positivo. Y en este sentido la actuación impuesta al Registrador de «comprobación» de que el suelo sobre el que se declara la edificación antigua no está afectado por una servidumbre que limite el uso edificatorio o el ius aedificandi del titular de la finca debe traducirse, como ha sucedido en el caso ahora debatido, en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredita la correspondiente autorización administrativa o la innecesariedad de la misma por ubicarse la concreta edificación fuera de la zona afectada por la servidumbre o limitación legal del dominio, sin que este régimen legal tuitivo del dominio público hidráulico pueda quedar dispensado o suplido en este caso por la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, no solo por tener un objeto y finalidad distinta, sino porque, además la descripción de la edificación a que alude no coincide con la declarada en el título (según aquélla tiene una superficie de 41 metros cuadrados, según este 61,91), ni por la fotografía incorporada al título y obtenida de la cartografía del Gobierno de Cantabria, que en cualquier caso, por sus características, no permite ubicar la construcción dentro de la parcela ni la distancia entre aquella y el cauce del río con el que linda esta.- R. 27-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3540.pdf>

### **SOCIEDAD CONSORCIAL ARAGONESA.**

– EMBARGO DE BIENES CONSORCIALES. Dadas las indudables concomitancias que, a pesar de sus diferencias, presentan ambas comunidades matrimoniales, resulta trasladable al ámbito de la sociedad consorcial aragonesa, con las necesarias adaptaciones y matizaciones, la doctrina que este Centro Directivo ha fijado en relación con el embargo y ejecución de bienes gananciales en la fase intermedia entre su disolución y liquidación, a cuyo régimen jurídico-procesal, por lo demás, tratándose de la reclamación de deudas privativas, se remite expresamente el artículo 225.1 del citado Código Foral. De lo anterior se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes, así en su sustancia como en su tratamiento registral. En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1.058 y 1.401 del Código Civil y 229 del Código Foral Aragonés respecto del consorcio aragonés), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1.067 del Código Civil y 42.6.o y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas solo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1.a, in fine, del Reglamento Hipotecario). En tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1.a, in fine, del Reglamento Hipotecario, y ello se advierte fácilmente cuando se piensa en la diferente sustantividad y requisitos jurídicos de una y otra hipótesis. En efecto, teniendo en cuenta que los cónyuges o sus respectivos herederos (o el cónyuge viudo y los herederos del premuerto) puedan verificar la partición del remanente contemplado en el artículo 1.404 del Código Civil y correlativo artículo 267 del Código Foral Aragonés, como tengan por conveniente, con tal de que no se perjudiquen los derechos del tercero (cfr. artículos 1.058, 1.083 y 1.410 del Código Civil), en el caso de la traba de los derechos que puedan corresponder al deudor sobre bienes comunes concretos, puede perfectamente ocurrir que estos bienes no sean adjudicados al cónyuge deudor, con lo que aquella traba quedará absolutamente estéril; en cambio, si se embarga la cuota global, y los bienes sobre los que se anota no se atribuyen al deudor, éstos quedarán libres, pero el embargo se proyectará sobre los que se le haya adjudicado a este en pago de su derecho (de modo que solo queda estéril la anotación, pero no la traba. Pero el embargo de cuotas abstractas en un patrimonio colectivo en liquidación es una medida cautelar que no produce más efecto que el de anticipar el embargo sobre los «bienes futuros» que se adjudiquen (si se adjudican) al deudor en la división del caudal. En el caso objeto del presente expediente, en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido por un cónyuge contra el otro se practica sobre un bien, que aparece inscrito a nombre de ambos cónyuges con carácter consorcial, una anotación preventiva de embargo sobre «los derechos que correspondan a la ejecutada» sobre el mismo. De la anotación no resulta directamente que el estado civil de los

titulares registrales se haya modificado en relación al que ostentaban en el momento de la adquisición del bien, pero así se desprende del tenor de los derechos embargados (y se confirma por la constancia como divorciado del ejecutante en otros asientos registrales). En el decreto de adjudicación se indica que se adjudica lo embargado, que es, según los Hechos, una mitad indivisa de la finca. De lo que parece colegirse que el secretario judicial considera que los derechos que corresponden a la ejecutada sobre la finca se concretan en una mitad indivisa de la misma. Pero, como hemos visto, ni durante la vigencia del consorcio conyugal, ni en relación con la comunidad post-consorcial tras su disolución y antes de su liquidación, corresponde a los cónyuges o ex cónyuges una mitad indivisa sobre los bienes comunes ni ninguna otra participación concreta sobre bienes singulares. En definitiva, dado que lo que se adjudica en la resolución judicial calificada es la mitad indivisa del bien consorcial, y reiterando que eso no es posible durante la vigencia de la sociedad conyugal, ni tras su disolución y hasta su liquidación, no procede sino confirmar la nota de calificación.- R. 11-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-776.pdf>

### **SOCIEDAD DE GANANCIALES (También GANANCIALES).**

– APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES: CAUSA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA RESPECTO DE CALIFICACIONES ANTERIORES. La independencia del Registrador en el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción y bajo su propia y exclusiva responsabilidad, hace que no esté vinculado, por aplicación de ese principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación, tanto respecto de calificaciones anteriores efectuadas por él mismo o, incluso, respecto del mismo documento por otro Registrador. Esto ha sido reiteradamente reconocido por este Centro Directivo (por todas, valgan las Resoluciones de 18 noviembre 1960; 5 de diciembre 1961; 20 octubre 1976, y 8 de mayo de 2012). Respecto a la manifestación hecha por los cónyuges en las escrituras reseñadas en los hechos, de que la finca resultante «les pertenece con carácter ganancial», esto no supone una atribución de tal condición a la finca agrupada. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que el acuerdo de los cónyuges solo será traslativo si en él hay donación o bien uno de los contratos que, seguidos de tradición, constituyen el título y modo de transmitir el dominio, conforme a lo dispuesto en el artículo 609 del Código Civil.- R. 20-2-2014.- B.O.E. 28-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/28/pdfs/BOE-A-2014-3341.pdf>

– HERENCIA PREVIA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES. DERECHO DE TRANSMISIÓN: CÓNYUGE VIUDO DEL TRANSMITENTE. La S. 31-12-1998 estableció de forma clara «las consecuencias derivadas del tránsito de un régimen jurídico a otro como consecuencia de la disolución de la sociedad de gananciales, al declarar que “los bienes que, hasta entonces, habían tenido el carácter de gananciales, pasan a integrar (hasta que se realice la correspondiente liquidación) una comunidad de bienes postmatrimonial o de naturaleza especial, que ya deja de regirse, en cuanto a la administración y disposición de los bienes que la integran, por las normas propias de la sociedad de gananciales. Sobre la totalidad de los bienes integrantes de esa comunidad postmatrimonial ambos cónyuges (o, en su caso, el supérstite y los herederos del premuerto) ostentan una titularidad común, que no permite que cada uno de los cónyuges, por sí solo, pueda disponer aisladamente de los bienes concretos integrantes de la misma, estando viciado de nulidad radical el acto dispositivo así realizado”». Por tanto, no cabe en modo alguno inventariar mitades indivisas de bienes anteriormente gananciales en las herencias de los partícipes en la disuelta sociedad de gananciales sin realizar la operación previa de liquidar aquella conforme a Derecho. Este Centro Directivo ha entendido (cfr. la R. 22-10-1999) que aceptada la herencia del segundo causante –transmitente– por quienes suceden «iure transmissionis», la legítima del cónyuge viudo de aquel no es un simple derecho de crédito frente a su herencia y frente al transmisario mismo, sino que constituye un verdadero usufructo sobre una cuota del patrimonio hereditario, que afecta genéricamente a todos los bienes de la herencia hasta que, con consentimiento del cónyuge legitimario o intervención judicial, se concrete sobre bienes determinados o sea objeto de la correspondiente conmutación (cfr. arts. 806 y 839, párrafo segundo, del Código Civil. Por ello, la anotación preventiva en garantía de los derechos legitimarios del viudo que se introdujo en la L.H. de 1909 fue suprimida en la vigente Ley de 1946). Entre esos bienes habrían de ser incluidos los que el transmisario hubiera adquirido como heredero del transmitente en la herencia del pri-

mer causante, por lo que debería reconocerse al cónyuge viudo de dicho transmitente el derecho a intervenir en la partición extrajudicial que de la misma realicen los herederos. No obstante, esta doctrina ha de ser revisada a la vista de los pronunciamientos que se contienen en la S.T.S. de 11-9-2013, según la cual «...debe concluirse, como fijación de la Doctrina jurisprudencial aplicable a la cuestión debatida, que el denominado derecho de transmisión previsto en el art. 1.006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; todo ello, dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente».- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4552.pdf>

- INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC. La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el Registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al Registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el Registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien esta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto. En el presente expediente, habiendo adquirido el cónyuge aportante la finca mediante escritura de herencia otorgada a su favor veintidós días antes de la aportación a la sociedad de gananciales, y teniendo los bienes adquiridos por título gratuito la condición de privativos por naturaleza conforme a lo dispuesto en el artículo 1346.2 del Código Civil, y no existiendo problemas de coincidencia con la titularidad catastral, no puede deducirse la existencia de indicios suficientes que evidencien que la documentación calificada haya sido creada o concebida «ad hoc» con el único propósito de obtener la inmatriculación. Respecto a la virtualidad como título inmatriculador de una aportación a la sociedad de gananciales, ha de señalarse que frente a la objeción expresada por el Registrador en el segundo defecto de la nota de calificación, debe tenerse en cuenta que, aun dejando al margen el análisis de las diversas teorías sobre la naturaleza jurídica de dicho negocio, lo cierto es que comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial constituida por un patrimonio separado colectivo, distinto de los patrimonios personales de los cónyuges, afecto a la satisfacción de necesidades distintas y con un régimen jurídico diverso. Dicho transvase patrimonial tiene indudables consecuencias jurídicas, tanto en su aspecto formal como en el material, en la medida en que implica una mutación sustancial de la situación jurídica preexistente, con modificación de los poderes de gestión y disposición que sobre el bien ostentaba previamente el aportante. Se trata de un negocio de tráfico jurídico que tiene innegable trascendencia respecto del régimen jurídico aplicable en relación con el bien aportado, especialmente en lo atinente a la capacidad para administrarlo y disponer del mismo. Según este criterio, debe estimarse que el negocio de aportación cumple el requisito de existencia de título público de adquisición a efectos inmatriculadores.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1814.pdf>

#### **SOCIEDADES MERCANTILES.**

- N.I.F. EN CASO DE FUSIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD TITULAR REGISTRAL. En el caso presente el «Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.» –cuyo N.I.F. hay que insistir si



consta en la escritura—, da carta de pago y consiente la cancelación de una de hipoteca constituida a favor de «Caja de Ahorros de Salamanca y Soria». Hubiera bastado actuar como sucesor universal de quien es el titular registral, para que el banco pudiera cancelar la hipoteca, siendo suficiente con su identificación fiscal del citado banco, del apoderado persona física que lo representa y de la caja titular registral de la hipoteca, sin necesidad de identificación fiscal de la entidad intermedia «Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad», fusionada con la titular registral y de quien recibió el banco a título universal el negocio financiero. Sin embargo, tal como está redactada la escritura, en la que se citan para justificar la representación los poderes otorgados por el banco a favor de la caja —que aún subsiste y que fueron ratificados tras la segregación de la rama de actividad— diciendo que el compareciente a su vez es representante de ésta en virtud de un poder otorgado por la caja, no cabe otra solución que aplicar la regla general de necesidad de identificación fiscal tanto del representante como del representado.- R. 7-1-2014.- B.O.E. 6-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/06/pdfs/BOE-A-2014-1242.pdf>

## SUELO.

– NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. OBRA NUEVA. Procede que esta Dirección se pronuncie ahora sobre este nuevo supuesto de hecho, es decir, si solicitada la inscripción de una obra nueva de edificación antigua, ubicada sobre una parcela de suelo no urbanizable y de especial protección, al amparo del art. 20.4 de la Ley de Suelo, pueden entenderse cumplidos los requisitos previstos en el citado precepto y, en particular, si puede entenderse que concurre el requisito de que en relación a la edificación de que se trata no procede ya la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Como dice la Resolución de este Centro Directivo de 6-5-2013: «el legislador sigue exigiendo que el Registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y en esta calificación el Registrador, como afirmó la R. 11-12-2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro [y, cabe añadir, del propio título calificado], que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el Registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal. Cosa distinta de ello es que, a falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que pueda derivarse o deducirse que se esté en el caso concreto en presencia de un supuesto de obra o edificación sujeto a un régimen legal de imprescriptibilidad de las correspondientes acciones de protección de la legalidad urbanística, deba mantenerse el criterio, reiteradamente sostenido por este Centro Directivo, de que lo que se ha de probar para obtener la inscripción, por la vía ahora examinada, de las declaraciones de obras antiguas es la fecha de la antigüedad de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la legislación para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, pero no necesariamente la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (vid. RR. 12-11 y 11-12-2012), sin necesidad por tanto de exigir una compleja prueba de hechos negativos, pero sin perjuicio de que si dicha prueba obra en el Registro o en la documentación presentada el Registrador la tome en cuenta en su calificación. Por tanto, el Registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte del Registro y del documento calificado. Por tanto, el Registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte de Registro y del documento calificado. En el primer caso —dada la falta de constancia, con carácter general, del planeamiento urbanístico en el Registro— bien a través de la anotación preventiva de la correspondiente incoación de expediente sobre disciplina o restauración de la legalidad urbanística (vid. art. 51.1.c), de la Ley de Suelo de 2008), bien a través de la constancia registral de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca. En el presente caso consta en el folio registral y en el propio título calificado el carácter rústico de la parcela sobre la que se declara la edificación, dato concordante con la certificación catastral aportada,

circunstancia que obviamente la Registradora puede y debe tomar en consideración en su calificación, y que puesta en relación con el mandato normativo de los arts. 208 y 212.1 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y su norma de imprescriptibilidad de las acciones de restauración de la legalidad urbanística y de derribo, llevan a la lógica conclusión de que no se cumple la premisa objetiva de aplicación del art. 20.4 de la Ley de Suelo en cuanto a que se trate de «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», norma que, por tanto, al no ser aplicable no daría cobertura a una solicitud de inscripción en un supuesto como el presente.- R. 22-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5684.pdf>

### **SUSTITUCIÓN VULGAR.**

– INEFICACIA DEL LLAMAMIENTO AL SUSTITUTO. En el presente caso en que la vocación del derecho de acrecer depende de la ineficacia de la vocación derivada de la sustitución vulgar, solo si se acredita la ineficacia de ésta por la falta de descendientes del instituido premuerto es posible dar eficacia al derecho de acrecer que en el propio testamento se prevé su aplicación «si no hubiere lugar a tal sustitución». Dadas las consecuencias jurídicas que se producen, es necesario que las vocaciones efectivas se acrediten debidamente sin que basten las meras manifestaciones cuando no proceden de la persona a quien corresponde la designación que es el testador, ni se produzcan dentro de los procedimientos o documentación especialmente prevista para la eficacia de tales declaraciones. El medio normal previsto para la acreditación de este extremo es el acta de notoriedad a que se refiere el art. 82 del R.H. Por lo que se refiere a otra de las alegaciones del recurrente, la de que deben servir como medio de prueba en este caso, las manifestaciones de los dos albaceas contadores partidores acerca de que no existían hijos del instituido premuerto al que se refería la sustitución vulgar, procede igualmente desestimar esta alegación, al no tener facultades expresas o especiales dichos albaceas para decidir sobre la ineficacia del llamamiento sustitutorio. En principio, los albaceas a los que no se les hayan conferido facultades «especiales» solo tienen las facultades comprendidas en el art. 902 del Código Civil, ninguna de las cuales se refiere a la decisión acerca de la ineficacia de los llamamientos sustitutorios, para de ese modo dar eficacia al derecho de acrecer.- R. 1-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3603.pdf>

### **TASACIÓN.**

– HIPOTECA. CERTIFICADO DE TASACIÓN A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 682.2.1 DE LA L.E.C. La Resolución de este Centro Directivo de 29 de octubre de 2013 ya indicó que toda escritura de constitución de préstamo hipotecario o pacto posterior relativo a la ejecución directa de los bienes sobre los que recae la garantía, precisa, desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de la incorporación del certificado de tasación de la finca a que se refiere el artículo 682.2.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como requisito de la escritura de constitución de hipoteca para la ejecución directa, en la nueva redacción de la norma. Dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca que supone que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolla sobre la base de los pronunciamientos registrales, el tipo para subasta no solo se hará constar en la escritura de constitución de hipoteca sino también en la propia inscripción causada por esta (art. 130 de la Ley Hipotecaria).- RR. 22-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1546.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1547.pdf>

### **TERCER POSEEDOR.**

– CERTIFICADO DE TASACIÓN EN HIPOTECA EN LA QUE NO INTERVIENE UNA ENTIDAD DE CRÉDITO. Queda fuera de duda, por tanto, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al Registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca hipotecada «realizada conforme a

lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada Ley. Las normas transcritas que así lo establecen tienen carácter imperativo, inderogable por la voluntad de las partes, por lo que su infracción pararía en la nulidad de la estipulación que incurriesen en tal infracción, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. art. 18 de la L.H.) y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (cfr. art. 130 de la L.H.). A la vista de las anteriores consideraciones, se plantea la cuestión de si la exigencia de certificación de tasación de la finca es aplicable a los supuestos de la constitución de una hipoteca entre particulares sin que intervenga una entidad financiera como acreedor hipotecario. Y la contestación, atendiendo a la legislación vigente, que no distingue entre unas y otras hipotecas, debe ser afirmativa de su necesidad con independencia de la naturaleza del acreedor hipotecario. Finalmente respecto del último defecto de la calificación, este Centro Directivo ha rechazado («Vistos») por contraria al límite del art. 112 de la L.H., la inscripción del pacto de extensión de la hipoteca a nuevas construcciones (estipulación 22) por no salvar la protección del tercero establecida en el citado artículo. Dado el carácter no dispositivo y de orden público de la ejecución hipotecaria y en consecuencia del régimen de responsabilidad de la hipoteca frente a terceros adquirentes del inmueble hipotecado, no cabe admitir modalizaciones convencionales en este ámbito. Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 19-1-1996, vulneran el art. 112 de la L.H. los pactos por los que se extiende la hipoteca a las nuevas construcciones realizadas sobre la finca hipotecada cualquiera que sea el titular que realice tales construcciones y, por tanto, sin excluir de dicha extensión el supuesto en que estas son realizadas por un tercer poseedor. En tal sentido dichas cláusulas de extensión objetiva de las hipotecas a las nuevas construcciones solo pueden admitirse por referencia a las realizadas por el propio deudor o por quien se subrogue en su lugar.- R. 31-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4713.pdf>

– DEMANDA Y REQUERIMIENTO AL TERCER POSEEDOR. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA. Conforme a los arts. 132 de la L.H. y 685 de la L.E.C., es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiéndose la L.H. que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.- R. 10-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5069.pdf>

### **TERCERÍA DE DOMINIO.**

– ALCANCE. Procede ahora valorar en el supuesto concreto de este expediente si el fallo de la sentencia recoge una declaración de dominio que sea susceptible de inscripción. La respuesta debe ser negativa, el fallo «declaro que siendo propiedad... se alza el embargo decretado... cancelándose la anotación que se hubiere practicado» solamente recoge la declaración de propiedad de la recurrente como requisito previo e indispensable para decidir el levantamiento del embargo dado que en otro caso sería improcedente, pero no contiene mandato alguno relativo a la inscripción del dominio. Por el contrario, en el Fundamento de Derecho primero, tal y como recoge la Registradora en su informe, textualmente dice: «La Tercería de Dominio es una acción especial, pensada con la única finalidad de obtener el alzamiento de un embargo erróneamente trabado sobre los bienes del actor, el tercerista, en un proceso de ejecución despachado frente a otra persona. Pretende la tercería, de modo exclusivo, deshacer el error sufrido por el Juez ejecutor en la atribución expresa o tácita, al ejecutado de la titularidad de ciertos bienes que, en realidad y desde antes del embargo, pertenecen al patrimonio de un tercero...».- R. 28-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4711.pdf>

### **TESTAMENTO.**

– HERENCIA. PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR. Es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica

implicaría la realización de todas las operaciones particionales –inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos–, mientras que en las normas para la partición el testador, se concreta en expresar la voluntad de que cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique. La partición de testador puede omitir alguna de las clásicas operaciones de otras clases de particiones, por eso al propio tiempo advierte que ello es «sin perjuicio, también, de la práctica de aquellas operaciones complementarias de las citadas adjudicaciones que puedan ser necesarias para su plena virtualidad». A efectos registrales ningún problema existe en este caso en relación con el inventario de bienes, puesto que el propio testador expresa con toda claridad y con datos registrales los bienes objeto de la partición. Tampoco es obstáculo que falte el avalúo, pues el propio testador prescinde del mismo considerando que aunque los lotes tengan distinto valor, debe mantenerse la partición realizada. En cambio, la operación de liquidación en caso de que existieran deudas plantea especiales problemas registrales, pues tratándose de varios herederos ha de quedar clarificada la posición de cada uno de ellos antes de proceder a las adjudicaciones. Es cierto que el testador no pudo realizar la operación de liquidación, como dice el recurrente, pues no era el momento adecuado. Pero al menos ha de aclararse qué sucede con las deudas y concretamente si existen o no, y caso de existir, quienes han aceptado la herencia y si lo han hecho pura y simplemente o a beneficio de inventario, pues según un conocido aforismo «antes es pagar que heredar», cuyo significado no es que no se adquiera el título de heredero antes del pago de las deudas, sino que mal se pueden repartir los bienes, sin antes pagar las deudas, que son imprescindibles para la entrega de legados, que en este caso no existen, pero también para que los herederos reciban los bienes que les corresponden. En todo caso, han de intervenir todos los herederos para manifestar lo que proceda respecto a la existencia o no de deudas de la herencia, como operación complementaria de las realizadas por el causante, que es necesaria para la plena virtualidad de la partición a efectos registrales. Solo 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. Ningún problema existe en este caso en relación con el inventario de bienes, puesto que el propio testador expresa con toda claridad y con datos registrales los bienes objeto de la partición. Tampoco es obstáculo que falte el avalúo, pues el propio testador prescinde del mismo considerando que aunque los lotes tengan distinto valor, debe mantenerse la partición realizada. En cambio, la operación de liquidación en caso de que existieran deudas plantea especiales problemas registrales, pues tratándose de varios herederos ha de quedar clarificada la posición de cada uno de ellos antes de proceder a las adjudicaciones. Es cierto que el testador no pudo realizar la operación de liquidación, como dice el recurrente, pues no era el momento adecuado. Pero al menos ha de aclararse qué sucede con las deudas y concretamente si existen o no, y caso de existir, quienes han aceptado la herencia y si lo han hecho pura y simplemente o a beneficio de inventario, pues según un conocido aforismo «antes es pagar que heredar», cuyo significado no es que no se adquiera el título de heredero antes del pago de las deudas, sino que mal se pueden repartir los bienes, sin antes pagar las deudas, que son imprescindibles para la entrega de legados, que en este caso no existen, pero también para que los herederos reciban los bienes que les corresponden. En todo caso, han de intervenir todos los herederos para manifestar lo que proceda respecto a la existencia o no de deudas de la herencia, como operación complementaria de las realizadas por el causante, que es necesaria para la plena virtualidad de la partición a efectos registrales. Solo 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.- R. 8-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1193.pdf>

– INTERPRETACIÓN. Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se establece cual es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. En este sentido, la Sentencia de 9 de noviembre de 1966: «atendiendo fundamentalmente a la voluntad del testador, para la que ha de tomarse en consideración todo cuanto conduzca a interpretar la voluntad verdadera, captando el elemento espiritual sin limitarse al sentido aparente o inmediato de las palabras y basándose para tal indagación en los elementos gramatical, lógico y sistemático, mas sin establecer entre ellos prelación o categorías». En consecuencia, la interpretación

debe dirigirse fundamentalmente a interpretar la voluntad del testador con los límites de que el que puede aclararla en primera persona ya no vive, y el carácter formal del testamento, que exige partir de los términos en que la declaración aparece redactada o concebida. La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real.- R. 27-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1805.pdf>

#### **TÍTULO FORMAL.**

– DOCUMENTO NOTARIAL EXTRANJERO. Analizando en primer lugar el segundo defecto de la nota de calificación, referente a la necesidad de que se acompañe copia auténtica de la escritura holandesa debidamente apostillada, ya que la apostilla aparece en la traducción pero no en el documento original, que es una mera fotocopia, dicho defecto debe ser confirmado. A la vista de la copia traducida que se acompaña, el convenio realmente se adjunta pero no aparece incorporado a la escritura –en cuyo caso formaría parte integrante de esta y caería bajo su forma–, por lo tanto es un documento privado que complementa a la escritura que ejecuta los acuerdos que contiene, por lo que no deben quedar dudas en cuanto a su autenticidad y de acuerdo con la doctrina anteriormente invocada debe, al menos, testimoniarse notarialmente. El Registrador debe comprobar que la identidad del otorgante coincide con la que figura en el Registro, la eventual discrepancia que pueda existir entre los datos de identificación que constan en el Registro y los que figuran en la escritura, puede ser apreciada por el Registrador como defecto que impida la inscripción si bien ha de tratarse de una discrepancia que tenga suficiente consistencia.

En este caso, si bien es cierto, como dice la recurrente, que es explicable la discordancia de numeración del pasaporte por la caducidad del primero y la obtención de uno nuevo, tales circunstancias no resultan de la escritura sujeta a calificación, y al tratarse de cuestiones reguladas por la legislación holandesa, la Registradora no tiene obligación de conocerla, pudiendo exigir su acreditación, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. Solo podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.- R. 24-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1550.pdf>

#### **TÍTULO INSCRIBIBLE.**

– DOCUMENTO NOTARIAL EXTRANJERO. Analizando en primer lugar el segundo defecto de la nota de calificación, referente a la necesidad de que se acompañe copia auténtica de la escritura holandesa debidamente apostillada, ya que la apostilla aparece en la traducción pero no en el documento original, que es una mera fotocopia, dicho defecto debe ser confirmado. A la vista de la copia traducida que se acompaña, el convenio realmente se adjunta pero no aparece incorporado a la escritura –en cuyo caso formaría parte integrante de esta y caería bajo su forma–, por lo tanto es un documento privado que complementa a la escritura que ejecuta los acuerdos que contiene, por lo que no deben quedar dudas en cuanto a su autenticidad y de acuerdo con la doctrina anteriormente invocada debe, al menos, testimoniarse notarialmente. El Registrador debe comprobar que la identidad del otorgante coincide con la que figura en el Registro, la eventual discrepancia que pueda existir entre los datos de identificación que constan en el Registro y los que figuran en la escritura, puede ser apreciada por el Registrador como defecto que impida la inscripción si bien ha de tratarse de una discrepancia que tenga suficiente consistencia.

En este caso, si bien es cierto, como dice la recurrente, que es explicable la discordancia de numeración del pasaporte por la caducidad del primero y la obtención de uno nuevo, tales circunstancias no resultan de la escritura sujeta a calificación, y al tratarse de cuestiones reguladas por la legislación holandesa, la Registradora no tiene obligación de conocerla, pudiendo exigir su acreditación, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. Solo podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere

suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.- R. 24-1-2014.- B.O.E. 13-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1550.pdf>

### **TRANSACCIÓN JUDICIAL.**

– TÍTULO INSCRIBIBLE. En el presente expediente, la aplicación de esta doctrina lleva a la estimación del recurso, pues, por la vía de la homologación de una transacción judicial producida en un declarativo ordinario en el que se liquida la sociedad de gananciales se aprueba un convenio, aportado por las partes, en el que fijan, distribuyen y adjudican el haber ganancial que hubo entre los mismos, y, más en concreto, se trata de una vivienda que constituyó el domicilio familiar y, aunque se adquirió por mitad y proindiviso antes del matrimonio, se financió con un préstamo hipotecario que los interesados consideran a cargo de la sociedad de gananciales. El propio T.S., en S. 31 de octubre de 1989 destaca la relevancia que tiene para la vivienda familiar adquirida en estado de soltero el hecho de que se haya amortizado con fondos gananciales derivados de un préstamo hipotecario durante el matrimonio, lo que permite confirmar que es adecuada la conexión de los fondos gananciales empleados en la adquisición de la vivienda familiar con las adjudicaciones que en este caso se realizan con motivo de la liquidación de la sociedad de gananciales incluyendo la finca adquirida en pro indiviso en el reparto de bienes que motiva dicha liquidación, adjudicándola a uno de los titulares en compensación por otros bienes gananciales que se adjudican al otro titular. Consecuentemente el convenio homologado por el Juez sería título inscribible.- R. 19-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1001.pdf>

### **UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.**

– SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS. Como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. RR. 10-6-2009 y 2-11-2012), si bien la certificación municipal de innecesariedad de licencia puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia. Lo que resulta de los antecedentes reseñados es que sobre la original finca matriz se operó una expropiación forzosa, al parecer no inscrita, como consecuencia de la cual aquella finca, inicialmente continua, quedó integrada de hecho por tres parcelas discontinuas (independizadas catastralmente, pero no registralmente). De ello pretende colegir la recurrente que la segregación ya se operó de hecho y que lo que ahora se realiza es su formalización tardía. Pero no es así en rigor. Ciertamente que la segregación de los terrenos objeto de expropiación, en caso de formalizarse y pretenderse su inscripción sí podrían acogerse a la excepción de la letra d) del citado art. 25 de la L. 19/1995, pues tal segregación sí fue causada por una expropiación. Por el contrario, el resto de la finca matriz, aun quedando integrada por tres porciones de terreno discontinuos, ni desde la perspectiva registral, ni desde la óptica de la legislación agraria ahora examinada pierden su unidad jurídico-registral. En definitiva, la Registradora actuó correctamente haciendo aplicación del art. 80 del R.D. 1.093/1997. Y si la C.A. de Castilla-La Mancha, a través de sus órganos competentes, afirma que la segregación es inválida por no respetarse la prohibición de divisiones y segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de la resolución dictada por la C.A., y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar las resultas del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio art. 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.- R. 25-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6582.pdf>

### **USUCAPIÓN.**

– CATALUÑA. CONTRA TABULAS. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR: COMPETENCIA ESTADO-GENERALIDAD DE CATALUÑA. El objeto de la calificación registral cuestiona posibilidad de inscripción de una sentencia judicial declarativa de la usucapión ganada por la señora E.C.T. en la esfera civil, y esta materia es limpiamente de derecho civil catalán y forma parte de una de las

instituciones históricas más típicas de lo mismo, por lo cual para su resolución es competente esta Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, al amparo del art. 1 la L. 5/2009, de 28-4-2009, del recurso contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que se tengan que inscribir en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña. La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3-10-2011, emitida con carácter de consulta vinculante, sobre emplazamiento y personación de la herencia yacente a efectos de practicar asentamientos registrales en procedimientos judiciales contra ella. Por lo tanto, solo a efectos doctrinales, entramos a analizar si tiene que ser de aplicación en este caso concreto, ya que, si bien no es una norma jurídica, es una consulta que tiene el carácter de vinculante para la Registradora de la Propiedad. Esta consulta expresa que no pueden acceder al Registro resoluciones judiciales que puedan dar lugar a una indefensión judicial patente del titular registral y por eso la calificación del Registrador tiene que abarcar en todo caso el hecho que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. Esta consulta admite explícitamente que se es basado en los arts. 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regulan la adopción de medidas de aseguramiento del patrimonio en los procedimientos judiciales de división de herencia, y entre las medidas figura la de nombramiento de un administrador judicial. Llega a la conclusión que el Registrador exigirá el nombramiento de un administrador judicial, a los efectos de calificar el trato sucesivo, en el casos de demandas contra ignorados herederos, pero será suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamadas a la herencia. En caso de que nos ocupa, el objeto del procedimiento no es una división de herencia, sino la declaración de una usucapión. A fortiori, no solo se demandan los ignorados herederos de M.P.T., sino también, y muy significativamente, los «ignorados propietarios de la finca que se encuentra el número 22 de la calle Francia de Calldetenes». Caro la usucapión, en el caso de producirse, no solo se produce perjudicando a los herederos de M.P.T., sino sobre todo, imponiéndose a la apariencia de dominio de los ignorados propietarios que ostentaban esta apariencia de dominio antes de que la sentencia judicial declarara la usucapión. Por lo tanto, no se tiene que aplicar la resolución vinculante alegada, cuyo contenido, por interpretación analógica, no se puede extender a casos en que la Ley no contempla la exigencia de administrador judicial. En este caso concreto la demanda no se dirige contra una herencia yacente, sino contra un ignorado propietario, sea o no heredero del titular registral.- R. 12-6-2014.- D.O.G.C. 20-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6648/1360825.pdf>

#### **VENTA.**

– **EXTRAJUDICIAL: SUBASTA EN PORTAL ELECTRÓNICO.** El Registrador deniega la inscripción solicitada porque, a su juicio, al haber entrado en vigor el mismo día 15 de mayo de 2013 la Ley 1/2013, que modifica el art. 129 de la L.H. para establecer que la venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, con la necesaria determinación del procedimiento de dicha subasta en el Reglamento Hipotecario, «se podrá iniciar, pero nunca tramitar y concluir, ningún procedimiento nuevo de esta índole hasta que se apruebe el portal de subastas electrónicas referido y la correspondiente reforma del reglamento hipotecario». Indudablemente, son de inmediata aplicación desde la entrada en vigor de la reforma legal las modificaciones del procedimiento de la subasta extrajudicial en cuanto se establece una única subasta para todo tipo de inmueble y las introducidas con la expresa remisión a la Ley de Enjuiciamiento Civil, que aseguran que los tipos y condiciones de la venta pública del bien hipotecado ante Notario estén sometidos a las mismas garantías que las establecidas para la subasta judicial. Respecto de aquellos extremos del procedimiento de venta extrajudicial cuya determinación se remite al Reglamento Hipotecario –art. 129.2.e) de la Ley Hipotecaria–, debe entenderse que la regulación reglamentaria actualmente vigente, mientras no sea objeto de la correspondiente modificación, deberá ser aplicada en tanto en cuanto no sea contrario a la Ley 1/2013 o a la Ley de Enjuiciamiento Civil, e interpretada de conformidad con los principios del procedimiento regulado por las mismas, teniendo en cuenta además la aplicación supletoria de la Ley rituarial en lo no previsto específicamente. Este mismo criterio es el que debe seguirse respecto de la forma concreta de realización de la subasta, que deberá ser presencial mientras no se ponga en marcha el portal de subastas electrónicas que a tal efecto deberá disponer la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.- R. 25-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3535.pdf>

**VINCULACIÓN OB REM.**

– CATALUÑA. PROPIEDAD HORIZONTAL. Por lo que respecta al procedimiento, la Dirección General pone de manifiesto las dilaciones que, debido a la remisión a órgano incompetente, se producen en la resolución del recurso. Incluso, de manera incidental y, en contraste con la postura sostenida en la Resolución de esa misma fecha, afirma que el Registrador cuya nota se recurre debió considerar la competencia de esta y haber remitido el recurso a dicha Dirección General, tal como establece el art. 3.3 de la L. 5/2009, de 28-4-2009.

En cuanto al fondo, el supuesto planteado, como alega la notaria en su recurso, es resuelto en el mismo sentido que la Dirección General de Derecho por algunas opiniones de seminarios registrales si bien en éstos se considera necesario acreditar una serie de requisitos sobre los que la presente Resolución no se pronuncia y que, tal como se plantea el recurso, se desconocen cuando menos en parte. Así, siguiendo los pronunciamientos ya contenidos en la resolución de fecha 27-5-1983, dado que se trata de una limitación de dominio y, por tanto, es de interpretación restrictiva, han de concurrir estas circunstancias para su admisibilidad: justificación suficiente, proximidad física de las fincas y que no haya impedimentos en los estatutos de ambas propiedades horizontales para la vinculación.

En definitiva, si se parte de la base de que las vinculaciones ob rem no alteran en modo alguno las propiedades horizontales en que se integran, sino sólo el régimen jurídico de los elementos privativos afectados, se concluye en esta Resolución que no es exigible el consentimiento de las juntas respectivas.- R. 1.659/2014, 2-7-2014.- D.O.G.C. 18-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6667/1365031.pdf>

**VIVIENDA.**

– DONACIÓN DE VIVIENDA REALIZADA POR EL AUTOPROMOTOR. El Registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que, al no haber transcurrido diez años desde que se declaró la obra nueva de la vivienda donada y no acreditarse la suscripción del seguro decenal, es necesario que las donatarias liberen a los donantes de la obligación de constituir el seguro referido (exoneración que deberá ser manifestada por un defensor judicial por existir conflicto de intereses entre las donatarias y los donantes); y que los donantes acrediten que la vivienda ha sido utilizada para uso propio. El recurrente mantiene que la donación no queda comprendida en el supuesto normativo para el cual, en caso de transmisión de una única vivienda unifamiliar construida por el autopromotor para uso propio en el plazo de diez años, sin haber constituido el seguro decenal, es necesario que tal autopromotor acredite haber utilizado la vivienda y sea expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de dicha garantía. Pero tal criterio no puede ser acogido por este Centro Directivo, pues de la interpretación literal y finalista de la norma referida se desprende inequívocamente que, tratándose de una transmisión «inter vivos», entra en juego la garantía prevista por la Ley, sin que el hecho de que se trate de una transmisión gratuita constituya motivo de exoneración.- R. 10-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2338.pdf>

– FAMILIAR. SEPARACIÓN Y DIVORCIO. CONVENIO REGULADOR. La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no, y en qué términos, título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo entra dentro de la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, en cuyo art. 3 de la L.H. se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el art. 2 de la propia Ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate. Hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan solo de aquellas derivadas de la vida en común. Fuera de este ámbito, en vía de principios, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (y tales son las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectados a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de



contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza. No cabe duda de que la liquidación de los bienes adquiridos por los cónyuges en consideración a su vida en común es cuestión que debe incluirse en los efectos del cese de esa vida en común. Con mayor razón en el caso que nos ocupa, por tratarse de la vivienda familiar. Como ha recordado recientemente este Centro Directivo, uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar (cfr. Resoluciones de 11-4 y 19-5 (2.ª) de 2012) y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el convenio regulador incluya la adjudicación de la vivienda familiar, que es uno de los aspectos que afecta al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo 2.º del art. 90 del Código Civil). En ese marco es perfectamente posible pactar la disolución del condominio existente entre los esposos sobre la vivienda adquirida antes del matrimonio.- R. 8-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6986.pdf>

– V.P.O. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO. El hecho de fundamentar la nota de calificación negativa en la exigencia de requisitos legales añadidos a las situaciones jurídicas declaradas en sentencia judicial no presupone, en sí mismo, entrar a calificar el fondo de la resolución judicial, por lo cual no se puede acoger este argumento de la parte recurrente. Por lo tanto, el caso se sitúa dentro del ámbito de vigencia de la Ley catalana de la vivienda de 1991, que exigía en los artículos 50 y siguientes las notificaciones del propósito de transmitir o de la venta ya efectuada a la Administración, a los efectos que esta pudiera ejercitar sus derechos de tanteo y retracto. Para que se pueda producir la caducidad de estos derechos es necesario que se hayan producido las notificaciones de la venta proyectada, o de la venta ya consumada, en la Agencia de la Vivienda, y que desde la fecha de estas notificaciones haya transcurrido el plazo legal para ejercitarlos, que es de treinta días naturales, sin que se hayan ejercitado dentro de este plazo. No se ha acreditado que se haya efectuado ninguna comunicación del propósito de transmitir con anterioridad a la fecha de la compraventa, y por lo tanto, al no haber podido ejercitarse el derecho de tanteo, se aplica el artículo 53 de la Ley 24/1991, que dispone que la Administración de la Generalidad, o en su caso, ente público promotor, podrá ejercitar el derecho de retracto.- R. 28-2-2014.- D.O.G.C. 11-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<http://portalogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6579/1343351.pdf>

– V.P.O. LIMITACIONES DEL DOMINIO. Las limitaciones que sobre el dominio impone la legislación sobre vivienda protegida constituyen limitaciones legales delimitadoras del contenido ordinario del dominio, y definitivas de una propiedad estatutaria, en cuanto las facultades que atribuye a su titular quedan sujetas, en su contenido y ejercicio, al estatuto especial resultante de la finalidad social para el que se genera el objeto del derecho. Y, precisamente porque el régimen de protección pública a que queda sujeta la vivienda puede no resultar del Registro o no ser su identificación suficientemente precisa, las normas de carácter autonómico reguladoras del régimen de viviendas protegidas (L. 2/2002, de 7-2-2002, del Parlamento de Castilla-La Mancha, y DD. 3/2004, de 20-1-2004, 38/2006, de 11-4-2006, y 173/2009, de 10-11-2009, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha), establecen como requisito previo para la autorización de la escritura pública en que se formalice su transmisión el visado administrativo, es decir, la existencia del acto a través del cual la administración competente controla el cumplimiento de las limitaciones resultantes del régimen de protección pública. A la vista de lo anterior, no puede sino concluirse que en aquellos casos en los que la norma exija la obtención de visado como requisito previo para la autorización de escrituras en que se formalicen segundas o posteriores transmisiones, la inscripción de las mismas exige acreditar que dicho visado ha sido obtenido, en cuanto la exigencia de que exista dicho acto administrativo habilitante se integra dentro del conjunto de limitaciones con plena eficacia normativa, aun cuando no resulten del Registro. Por último, frente a lo sostenido por la recurrente no puede entenderse que la donación otorgada mediante la escritura calificada, habida cuenta de su carácter colacionable en la herencia de la donante, quede exonerada del cumplimiento de los requisitos establecidos para toda transmisión inter vivos.- R. 26-4-2014.- B.O.E. 23-6-2014.- (B.C.R.E. nº 6 (3ª Ep.); jun. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/23/pdfs/BOE-A-2014-6583.pdf>

- VIVIENDA HABITUAL. HIPOTECA. De acuerdo con lo expuesto, ni la propia finalidad de la Ley 1/2013, que está dirigida a deudores hipotecarios personas físicas, ni el propio concepto de vivienda habitual, ajeno por completo al ámbito societario y que no ofrece relación alguna con su domicilio, ni los precedentes normativos, permiten sostener que cuando se hipoteca una vivienda perteneciente a una sociedad mercantil deba realizarse manifestación alguna en relación a su eventual carácter «habitual». Tampoco cabe admitir en este ámbito la hipótesis de que el deudor persona física tuviera en la vivienda perteneciente a la sociedad hipotecante su residencia habitual pues, de tenerla, lo sería a causa de un título que no habría accedido pertinente y previamente al Registro, inoponible frente a tercero conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes y que no puede tomarse en consideración a efectos de calificación.- R. 17-12-2013.- B.O.E. 3-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/03/pdfs/BOE-A-2014-1114.pdf>

## **B. REGISTRO MERCANTIL.** *Por Ana del Valle Hernández, Registradora Mercantil.*

### **AGRUPACIÓN DE INTERÉS ECONÓMICO.**

- DISOLUCIÓN. Las A.I.E. se rigen por su normativa especial y, en lo no dispuesto en ella, por las disposiciones relativas a las sociedades colectivas. En ellas predomina el aspecto negocial frente al estructural y el «intuitu personae» frente a la participación en el capital.

Cuando la separación de un socio obedece al incumplimiento de los requisitos para serlo o por otra causa establecida en los estatutos, es preciso el consentimiento de todos los demás socios y que el socio apartado lo consienta y, en su defecto, resolución judicial firme. Cuando la pérdida de la condición de socio obedece a una causa objetiva, legal o estatutariamente establecida, –como lo es el concurso de acreedores– bastará acreditar su existencia para la inscripción.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8303.pdf>

### **ACUERDOS SOCIALES.**

- ELEVACIÓN A PÚBLICO. LEGITIMACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL. El Registrador Mercantil debe tener en cuenta en su calificación no solo los documentos inicialmente presentados sino también los auténticos y relacionados con estos aunque fuesen presentados después. Prima el principio de legalidad, siendo irrelevante cuál haya sido el orden de presentación de los títulos.

La elevación a público de acuerdos sociales compete al órgano de administración, directamente o mediante apoderado con poder suficiente. En este caso la certificación es emitida por quien en ese momento tiene la facultad certificante y su cargo vigente e inscrito, pero de título presentado después, es elevado a público en fecha en que no tiene el cargo vigente, por lo que no puede certificar ni elevar a público.- R. 24-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5690.pdf>

### **ADMINISTRADORES.**

- REMUNERACIÓN. Es admisible la cláusula estatutaria que determina que el cargo de administrador es gratuito sin perjuicio de que los trabajos que realice para la sociedad y que sean distintos del ejercicio del cargo de administrador serán remunerados, en cuyo caso se establecen ciertas limitaciones. Se encuentra en el ámbito de prestación de servicios de los administradores a que se refiere el art. 220 de la L.S.C. y garantiza al titular del contrato de arrendamiento de servicios o de la relación laboral ordinaria que, salvo acuerdo contrario de la junta de socios, su remuneración se adecuará anualmente a la del sector de que forma parte.- R. 12-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7347.pdf>

- RENUNCIA. CONVOCATORIA. Cuando como consecuencia de la renuncia la sociedad quede en situación de no poder ser debidamente administrada y no existe la posibilidad de que otro administrador con cargo vigente lleve a cabo la oportuna convocatoria de junta para la provisión de vacantes (art. 171 de la Ley de Sociedades de Capital), no procede la inscripción sin que se acredite que el renunciante ha llevado

a cabo la oportuna convocatoria de junta con tal finalidad.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4709.pdf>

– RENUNCIA. NOTIFICACIÓN. Para la notificación a la sociedad es suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento de renuncia siempre que la remisión se haya efectuado en el domicilio social según el Registro y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido entregado. En los casos en que resulte infructuoso por «desconocido», «ausente», etc., el Notario debe procurar realizar la notificación presencialmente conforme al art. 202 R.N.- R. 16-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-999.pdf>

– RENUNCIA. TRACTO. El recurrente, que figura inscrito como administrador solidario, hace constar «su dimisión como vocal del Consejo de Administración y cesar en todos los cargos que haya ostentado u ostente en la sociedad y consten o puedan constar inscritos». No puede inscribirse su cese como consejero porque no está inscrito, pero nada impide la inscripción del cese en el cargo de administrador que consta inscrito, si bien para ello es necesaria la solicitud de inscripción parcial.- R. 16-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-999.pdf>

– RETRIBUCIÓN. Cláusula debatida: «El cargo de administrador es gratuito. No obstante el Consejero delegado tendrá derecho a percibir una retribución consistente en...» La cláusula relativa a la retribución de los administradores requiere:

- a) una especificación relativa a si el cargo es o no retribuido.
- b) la determinación del sistema/s de retribución que no quede al arbitrio de la junta.

En los supuestos de administración solidaria o mancomunada carece de justificación prever un trato desigual entre los administradores. En sistemas más complejos cabe que solo algunos administradores sean retribuidos si existe un factor de distinción como en el caso de Consejero Delegado.

Cosa distinta es la doctrina del vínculo que preconiza que el administrador remunerado no puede recibir ninguna otra remuneración por llevar a cabo la tarea de gestión y representación derivada de su nombramiento.- R. 25-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3534.pdf>

#### **ASIENTO DE PRESENTACIÓN (También PRESENTACIÓN y PRINCIPIO DE PRIORIDAD).**

– CALIFICACIÓN GLOBAL Y UNITARIA. TRACTO SUCESIVO. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el registrador no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 1-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf>

– PRIORIDAD. CALIFICACIÓN. La calificación debe ser global y unitaria y el Registrador debe tener en cuenta, no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con estos aunque presentados después. Si figura presentado un mandamiento de anotación de demanda y de suspensión de eficacia de los acuerdos impugnados, se cierra el Registro a cualquier pretensión de inscribir dichos acuerdos. Si los acuerdos ya están inscritos, la anotación supone que se hace constar en el Registro la circunstancia de que sus efectos quedan en suspenso.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1816.pdf>

**AUDITORES.**

- AUMENTO DE CAPITAL. RESERVAS. En el aumento de capital con cargo a reservas, el balance no puede ser verificado por un auditor nombrado por la junta precisamente para tal ocasión. Salvo que la compañía tenga nombrado auditor de cuentas de la sociedad por estar obligada a verificación contable, la auditoría debe llevarse a cabo por auditor designado por el Registrador. El auditor nombrado con ocasión de un balance que no es de cierre del ejercicio y que no se integra en las cuentas anuales, no es el «auditor de cuentas de la sociedad».- R. 1-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3604.pdf>

- INFORME CON OPINIÓN DENEGADA. CUENTAS GENERALES. No es cuestión sencilla determinar en qué supuestos un informe de auditor con opinión denegada por existencia de reservas o salvedades es hábil a los efectos del depósito de cuentas. La finalidad de la norma es dar satisfacción al interés de los socios y terceros o de un socio minoritario.

Para efectuar el depósito no puede admitirse un informe del que no pueda deducirse ninguna información clara y no puede rechazarse cuando pueda deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad. Ello obliga a hacer un análisis de las salvedades efectuadas.

En este caso debe admitirse pues el auditor tuvo a su disposición la información que solicitó y la falta de opinión técnica se produce por la propia situación económica reflejada en el balance, de la que resulta la existencia de fondo de maniobra negativo y de fondos propios negativos que sitúan a la sociedad en causa de disolución, y dicha información es de extraordinaria trascendencia para socios y terceros.- R. 11-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4433.pdf>

- INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN. La opinión técnica del auditor debe manifestar sin ambages su valoración sobre si las cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera, resultado de las operaciones y, en su caso, flujo de efectivos, con manifestación expresa de las reservas o salvedades detectadas. Cabe entonces cuatro tipos de opinión técnica: favorable, con salvedades, desfavorable o denegada. Ninguna de ellas resulta del informe en este caso en que se limita a la mera expresión de ausencia de opinión.

Un informe sin expresar opinión por «limitación absoluta en el alcance» tiene como efecto en el R.M.

En los expedientes de nombramiento de auditor a petición de socio minoritario: el cierre del expediente.

En aumentos, reducciones, modificaciones estructurales: no es admisible al no ofrecer a socios y terceros información sobre los estados contables.

En depósito de cuentas: tampoco admisible por el mismo motivo anterior; porque puede implicar dejar al arbitrio de la sociedad el suministro o no de dicha información; y hacer ineficaz el cierre del R.M. (RR. 8-1-14, 5-9-13, 12 y 13-11-13).- R. 8-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1194.pdf>

- INFORME. OPINIÓN. Reitera la doctrina anterior (RR. 8-1-2014, 5-9-2013, 12 y 13-11-2013) pero la modaliza para este caso concreto. Las incertidumbres que señala el auditor son: a) sobre la capacidad para continuar sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran registrados en las cuentas que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, b) que podrían existir, para los años abiertos a inspección, determinados pasivos fiscales y c) por la falta de auditoría en ejercicios anteriores.

Como ninguno de estos motivos puede ser imputado a la sociedad, la denegación del depósito no solo desvirtuaría su finalidad, sino que sustraería a los socios y a los terceros una información mercantil relevante.

Parece pues, a la vista de esta resolución, que el Registrador debe calificar y analizar los motivos concretos alegados por el auditor para no emitir opinión.- R. 10-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1198.pdf>

- MINORÍA. INFORME DE GESTIÓN. Esta resolución rectifica la doctrina anterior en el sentido de que el mero hecho de estar obligada la sociedad a verificación contable porque la minoría así lo ha exigido, no acarrea la obligación de elaborar informe de gestión. Aún más, tras la Ley de Apoyo a los Emprendedores, pueden existir sociedades que se encuentren en situación de obligación de auditar cuentas por exceder de los mínimos legales, pero que pueden formular sus cuentas y estado de cambios en el patrimonio

neto de forma abreviada por no alcanzar los nuevos mínimos y, por tanto, no obligadas a elaborar informe de gestión.- R. 30-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1813.pdf>

#### **AUMENTO DE CAPITAL.**

– CONVOCATORIA. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE. Cuando, como consecuencia del acuerdo a adoptar, pueda verse comprometida la posición jurídica del socio, la D.G. exige una mayor precisión en la convocatoria. En el supuesto contemplado el error en cuanto a la cantidad del capital aumentado, al señalar como tal el capital más la prima, no puede considerarse que conlleve la nulidad del acuerdo.

La falta de previsión en el acuerdo social del plazo de ejercicio del derecho de suscripción preferente no puede provocar la nulidad, puesto que el administrador en la ejecución ha observado estrictamente el sistema de garantías previsto en la ley notificando al socio la posibilidad de ejercerlo en un mes.- R. 26-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3538.pdf>

– REDUCCIÓN POR PÉRDIDAS Y AUMENTO DE CAPITAL POSTERIOR. INFORME DE AUDITORÍA. Reducción de capital a cero como consecuencia de pérdidas y subsiguiente acuerdo de aumento de capital, siendo el capital final que resulta inferior al inicial. Necesidad del correspondiente informe de auditoría del balance que sirve de base a la reducción por pérdidas. No puede inscribirse el cambio de domicilio, por faltar el oportuno depósito para la publicación en el B.O.R.M.E.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2125.pdf>

– RESERVAS. AUDITOR. En el aumento de capital con cargo a reservas, el balance no puede ser verificado por un auditor nombrado por la junta precisamente para tal ocasión. Salvo que la compañía tenga nombrado auditor de cuentas de la sociedad por estar obligada a verificación contable, la auditoría debe llevarse a cabo por auditor designado por el Registrador. El auditor nombrado con ocasión de un balance que no es de cierre del ejercicio y que no se integra en las cuentas anuales, no es el «auditor de cuentas de la sociedad».- R. 1-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3604.pdf>

#### **BALANCES.**

– FUSIÓN. El hecho de que el acuerdo unánime en junta universal puede excusar la existencia de proyecto de fusión y de la puesta a disposición de los socios de la información prevista en el art. 39 L.M.E., no excusa de que el consentimiento negocial que implica el acuerdo comprenda el balance social, en cuanto expresión del sustrato patrimonial sobre el que se proyecta. Y esto es así aun cuando el balance utilizado como balance de fusión haya sido objeto de una previa aprobación por la junta y, en su caso, de verificación contable por tratarse del comprendido dentro de las cuentas anuales.

Debe incorporarse en la escritura el balance, auditado en su caso, no solo de las sociedades que se extinguen, sino los de todas las participantes en la fusión, salvo que esté integrado en las cuentas anuales y previamente depositado en el Registro Mercantil. Pero si el balance de fusión no es el último de ejercicio aprobado o, siéndolo, ha sufrido alteraciones de valoración que, en su caso, han de ser debidamente auditadas, debe entonces incorporarse.- R. 21-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5683.pdf>

– REDUCCIÓN DE CAPITAL. PÉRDIDAS. La sociedad limitada, deberá incorporar a escritura pública el balance de situación de la sociedad, referido a los últimos seis meses de actividad, debidamente verificado por el auditor de su sociedad y en el supuesto de carecer de él, por el designado al efecto, a fin de acreditar con soporte técnico independiente el acuerdo adoptado y ello sin perjuicio de que conste en las cuentas anuales aprobadas y depositadas la situación patrimonial que motiva la reducción de capital.- R. 8-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5064.pdf>

#### **BOLETÍN OFICIAL DEL REGISTRO MERCANTIL DE ESPAÑA (B.O.R.M.E.).**

– REDUCCIÓN POR PÉRDIDAS Y AUMENTO DE CAPITAL POSTERIOR. INFORME DE AUDITORÍA. Reducción de capital a cero como consecuencia de pérdidas y subsiguiente acuerdo de aumento de

capital, siendo el capital final que resulta inferior al inicial. Necesidad del correspondiente informe de auditoría del balance que sirve de base a la reducción por pérdidas. No puede inscribirse el cambio de domicilio, por faltar el oportuno depósito para la publicación en el B.O.R.M.E.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2125.pdf>

### **CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

– ACUERDOS SOCIALES. ELEVACIÓN A PÚBLICO. LEGITIMACIÓN. El Registrador Mercantil debe tener en cuenta en su calificación no solo los documentos inicialmente presentados sino también los auténticos y relacionados con estos aunque fuesen presentados después. Prima el principio de legalidad, siendo irrelevante cuál haya sido el orden de presentación de los títulos.

La elevación a público de acuerdos sociales compete al órgano de administración, directamente o mediante apoderado con poder suficiente. En este caso la certificación es emitida por quien en ese momento tiene la facultad certificante y su cargo vigente e inscrito, pero de título presentado después, es elevado a público en fecha en que no tiene el cargo vigente, por lo que no puede certificar ni elevar a público.- R. 24-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5690.pdf>

– GLOBAL Y UNITARIA. TRACTO SUCESIVO. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el registrador no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 1-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf>

– PRIORIDAD. La calificación debe ser global y unitaria y el Registrador debe tener en cuenta, no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con estos aunque presentados después. Si figura presentado un mandamiento de anotación de demanda y de suspensión de eficacia de los acuerdos impugnados, se cierra el Registro a cualquier pretensión de inscribir dichos acuerdos. Si los acuerdos ya están inscritos, la anotación supone que se hace constar en el Registro la circunstancia de que sus efectos quedan en suspenso.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1816.pdf>

– REPRESENTACIÓN. DOCUMENTO EXTRANJERO. La cuestión es determinar cuál es el medio de acreditar las circunstancias que debe contener la inscripción cuando concurre elemento extranjero. (En este caso, sociedad belga representada por apoderado con poder ante Notario belga).

El hecho de acreditar la inscripción en el Registro Mercantil de origen mediante certificación del mismo es suficiente para apreciar la existencia y validez de la sociedad a cuyo nombre se actúa. Dicha circunstancia puede acreditarse por cualquier otro medio previsto en el ordenamiento, como el traslado por el Notario español de los datos relativos a su inscripción. Pero, para que el documento público extranjero produzca un efecto semejante al documento español, es preciso que se acredite que se trata de un documento equivalente. El documento extranjero solo es equivalente al español si concurren en su otorgamiento los elementos que dan fuerza al español: Que sea autorizado por quien tenga en su país atribuida la competencia de otorgar la fe pública y que este de fe, garantice la identificación del otorgante y su capacidad para el acto que contenga. Lo mismo ocurre con el título de representación. Fuera de los casos en que resulten de la expresada certificación, debe acreditarse su existencia, validez y suficiencia. El juicio de suficiencia del poder de representación por el Notario español, no cubre la acreditación del derecho extranjero a efectos de apreciar la validez del título representativo, incluso cuando el título representativo extranjero

conste inscrito en el Registro Mercantil correspondiente.- R. 27-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3539.pdf>

– REPRESENTACIÓN. PODER. La actuación de las sociedades debe realizarse a través de sus órganos o de apoderados. Cuando sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil la reseña de los datos de inscripción dispensa de cualquier otra prueba para acreditar la legalidad de la representación. Si no consta la inscripción deben reseñarse los documentos que acrediten la válida designación del representante o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado y vigente incluyendo en su caso la aceptación del nombramiento y notificación de los titulares anteriores cargos. Tratándose de poderes no inscritos debe reseñarse el título representativo del concedente del poder y acreditar la validez del nombramiento del órgano societario o del apoderado que lo haya otorgado.

Debe constar el modo y la fecha en que se haya notificado personalmente a los acreedores de las sociedades afectadas por el procedimiento de fusión.- R. 9-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6991.pdf>

#### **CAUSA.**

– DISOLUCIÓN. ESTATUTOS. DISOLUCIÓN. Es admisible la siguiente causa estatutaria de disolución «por la muerte de todos los socios actuales y cónyuges de los mismos». Fallecidos todos los socios y sus cónyuges, nada impide que la condición de socio se transmita y que los entonces socios decidan sobre la continuidad de la sociedad o sobre su disolución.- R. 13-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1541.pdf>

#### **CIERRE REGISTRAL.**

– CUENTAS. ACUERDOS. CERTIFICACIÓN. REQUISITOS. CALIFICACIÓN. LEGITIMACIÓN DE FIRMAS. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador. Sí puede inscribirse el cese si se solicita la inscripción parcial. Lo mismo cabe decir del cese del Secretario.

En la certificación de los acuerdos del consejo deben constar los datos y circunstancias que afecten a su validez y, entre ellos, el nombre de los consejeros asistentes, pues deben tener sus cargos vigentes e inscritos; extremo este que debe calificar el Registrador.

El Registrador debe calificar el hecho de que la firma de un documento esté debidamente legitimada de modo que no quepa duda ni sobre la identidad del firmante ni sobre el hecho de que la persona que lleva a cabo la legitimación se refiere precisamente a esa persona.

No hay inconveniente en que la certificación sea expedida por el Secretario en una fecha y el Vº Bº del Presidente en otra posterior, y que dichas fechas puedan ser también independientes del momento posterior en que se lleve a cabo la legitimación por el Notario o persona autorizada.- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4554.pdf>

– FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS. BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador ni tampoco la modificación de la estructura del órgano de administración.

Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse la renuncia del liquidador, pues es consecuencia de un incumplimiento de obligaciones fiscales de las que puede ser responsable el liquidador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4439.pdf>

– FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS. BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador.

Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse la renuncia del liquidador, pues es consecuencia de un incumplimiento de obligaciones fiscales de las que puede ser responsable el liquidador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 21-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4448.pdf>

### **CONSTITUCIÓN.**

– SOCIOS. No cabe constituir una sociedad de capital por una comunidad de montes vecinales de mano común al carecer de personalidad jurídica como tal o no acreditarse que la tiene como asociación.- R. 20-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4445.pdf>

### **CONVOCATORIA.**

– AUMENTO DE CAPITAL. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE. Cuando, como consecuencia del acuerdo a adoptar, pueda verse comprometida la posición jurídica del socio, la D.G. exige una mayor precisión en la convocatoria. En el supuesto contemplado el error en cuanto a la cantidad del capital aumentado, al señalar como tal el capital más la prima, no puede considerarse que conlleve la nulidad del acuerdo.

La falta de previsión en el acuerdo social del plazo de ejercicio del derecho de suscripción preferente no puede provocar la nulidad, puesto que el administrador en la ejecución ha observado estrictamente el sistema de garantías previsto en la ley notificando al socio la posibilidad de ejercerlo en un mes.- R. 26-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3538.pdf>

### **COOPERATIVAS.**

– INSCRIPCIÓN. Las cooperativas, en función de la especialidad de su régimen jurídico, están excluidas de la inscripción obligatoria en el Registro Mercantil, excepto las que tengan por actividad el crédito, los seguros y previsión social (arts. 16 y 124 C.co. y 81.1.d) R.R.M.); y, por la D.F. 4.ª de la Ley de Comercio Minorista, las que tengan como actividad el comercio y superen el volumen de negocio determinado en aquella. No ocurre por tanto, en este caso, con una cooperativa de transportistas, pues no tiene por actividad el comercio de mercancías.- R. 24-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4550.pdf>

### **CUENTAS ANUALES (También DEPÓSITO DE CUENTAS).**

– AUDITOR. INFORME CON OPINIÓN DENEGADA. No es cuestión sencilla determinar en qué supuestos un informe de auditor con opinión denegada por existencia de reservas o salvedades es hábil a los efectos del depósito de cuentas. La finalidad de la norma es dar satisfacción al interés de los socios y terceros o de un socio minoritario.

Para efectuar el depósito no puede admitirse un informe del que no pueda deducirse ninguna información clara y no puede rechazarse cuando pueda deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad. Ello obliga a hacer un análisis de las salvedades efectuadas.

En este caso debe admitirse pues el auditor tuvo a su disposición la información que solicitó y la falta de opinión técnica se produce por la propia situación económica reflejada en el balance, de la que resulta la existencia de fondo de maniobra negativo y de fondos propios negativos que sitúan a la sociedad en causa de disolución, y dicha información es de extraordinaria trascendencia para socios y terceros.- R. 11-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4433.pdf>

– AUDITOR. MINORÍA. INFORME DE GESTIÓN. Esta resolución rectifica la doctrina anterior en el sentido de que el mero hecho de estar obligada la sociedad a verificación contable porque la minoría así lo ha exigido, no acarrea la obligación de elaborar informe de gestión. Aún más, tras la Ley de Apoyo a los Emprendedores, pueden existir sociedades que se encuentren en situación de obligación de auditar cuentas por exceder de los mínimos legales, pero que pueden formular sus cuentas y estado de cambios



en el patrimonio neto de forma abreviada por no alcanzar los nuevos mínimos y, por tanto, no obligadas a elaborar informe de gestión.- R. 30-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1813.pdf>

– BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador.

Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse la renuncia del liquidador, pues es consecuencia de un incumplimiento de obligaciones fiscales de las que puede ser responsable el liquidador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 21-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4448.pdf>

– CIERRE DEL REGISTRO. En caso de cierre de la hoja por falta de depósito de cuentas no puede inscribirse el nombramiento de administrador, pero sí el cese, siempre que exista solicitud expresa, pues el Registrador no puede actuar oficiosamente ignorando el principio de rogación.- R. 11-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1199.pdf>

– CIERRE REGISTRAL. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador. Puede inscribirse el cese si existe en el documento previsión de inscripción parcial o tal solicitud se formula por el presentante o interesado.- R. 28-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3541.pdf>

– CUENTAS. CIERRE REGISTRAL. ACUERDOS. CERTIFICACIÓN. REQUISITOS. CALIFICACIÓN. LEGITIMACIÓN DE FIRMAS. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador. Si puede inscribirse el cese si se solicita la inscripción parcial. Lo mismo cabe decir del cese del Secretario.

En la certificación de los acuerdos del consejo deben constar los datos y circunstancias que afecten a su validez y, entre ellos, el nombre de los consejeros asistentes, pues deben tener sus cargos vigentes e inscritos; extremo este que debe calificar el Registrador.

El Registrador debe calificar el hecho de que la firma de un documento esté debidamente legitimada de modo que no quepa duda ni sobre la identidad del firmante ni sobre el hecho de que la persona que lleva a cabo la legitimación se refiere precisamente a esa persona.

No hay inconveniente en que la certificación sea expedida por el Secretario en una fecha y el Vº Bº del Presidente en otra posterior, y que dichas fechas puedan ser también independientes del momento posterior en que se lleve a cabo la legitimación por el Notario o persona autorizada.- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4554.pdf>

– FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS. BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. CIERRE REGISTRAL. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador ni tampoco la modificación de la estructura del órgano de administración.

Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse la renuncia del liquidador, pues es consecuencia de un incumplimiento de obligaciones fiscales de las que puede ser responsable el liquidador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4439.pdf>

– INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN. La opinión técnica del auditor debe manifestar sin ambages su valoración sobre si las cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera, resultado de las operaciones y, en su caso, flujo de efectivos, con manifestación expresa de las reservas o salvedades detectadas. Caben entonces cuatro tipos de opinión técnica: favorable, con salvedades, desfavorable o denegada. Ninguna de ellas resulta del informe en este caso en que se limita a la mera expresión de ausencia de opinión.

Un informe sin expresar opinión por «limitación absoluta en el alcance» tiene como efecto en el R.M.

En los expedientes de nombramiento de auditor a petición de socio minoritario: el cierre del expediente.

En aumentos, reducciones, modificaciones estructurales: no es admisible al no ofrecer a socios y terceros información sobre los estados contables.

En depósito de cuentas: tampoco admisible por el mismo motivo anterior; porque puede implicar dejar al arbitrio de la sociedad el suministro o no de dicha información; y hacer ineficaz el cierre del R.M. (R. 8-1-14, 5-9-13, 12 y 13-11-13).- R. 8-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1194.pdf>

– INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN. Reitera la doctrina anterior (RR. 8-1-2014, 5-9-2013, 12 y 13-11-2013) pero la modaliza para este caso concreto. Las incertidumbres que señala el auditor son: a) sobre la capacidad para continuar sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran registrados en las cuentas que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, b) que podrían existir, para los años abiertos a inspección, determinados pasivos fiscales y c) por la falta de auditoría en ejercicios anteriores.

Como ninguno de estos motivos puede ser imputado a la sociedad, la denegación del depósito no solo desvirtuaría su finalidad, sino que sustraería a los socios y a los terceros una información mercantil relevante.

Parece pues, a la vista de esta resolución, que el Registrador debe calificar y analizar los motivos concretos alegados por el auditor para no emitir opinión.- R. 10-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1198.pdf>

– PRESENTACIÓN EN DIFERENTES SOPORTES, PAPEL Y MAGNÉTICO. «Las cuentas pueden presentarse en envío telemático, en soporte CD/DVD, pero no cabe no cabe presentarlas simultáneamente en diferentes soportes, sin perjuicio de que, calificados con defecto, la forma de presentación inicial pueda variar al presentar su subsanación. No cabe presentar unos documentos en soporte magnético y otros en papel, aunque estos sean para subsanar aquellos.»- RR. 7 y 9-12-2013.- B.O.E. 23-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/23/pdfs/BOE-A-2014-663.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/23/pdfs/BOE-A-2014-665.pdf>

## DISOLUCIÓN DE SOCIEDADES MERCANTILES.

– AGRUPACIÓN DE INTERÉS ECONÓMICO. Las A.I.E. se rigen por su normativa especial y, en lo no dispuesto en ella, por las disposiciones relativas a las sociedades colectivas. En ellas predomina el aspecto negocial frente al estructural y el «intuitu personae» frente a la participación en el capital.

Cuando la separación de un socio obedece al incumplimiento de los requisitos para serlo o por otra causa establecida en los estatutos, es preciso el consentimiento de todos los demás socios y que el socio apartado lo consienta y, en su defecto, resolución judicial firme. Cuando la pérdida de la condición de socio obedece a una causa objetiva, legal o estatutariamente establecida, –como lo es el concurso de acreedores– bastará acreditar su existencia para la inscripción.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8303.pdf>

– CAUSA. Es admisible la siguiente causa estatutaria de disolución «por la muerte de todos los socios actuales y cónyuges de los mismos». Fallecidos todos los socios y sus cónyuges, nada impide que la condición de socio se transmita y que los entonces socios decidan sobre la continuidad de la sociedad o sobre su disolución.- R. 13-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1541.pdf>

## DOCUMENTO EXTRANJERO.

– CALIFICACIÓN. REPRESENTACIÓN. La cuestión es determinar cuál es el medio de acreditar las circunstancias que debe contener la inscripción cuando concurre elemento extranjero. (En este caso, sociedad belga representada por apoderado con poder ante Notario belga).

El hecho de acreditar la inscripción en el Registro Mercantil de origen mediante certificación del mismo es suficiente para apreciar la existencia y validez de la sociedad a cuyo nombre se actúa. Dicha circunstancia

puede acreditarse por cualquier otro medio previsto en el ordenamiento, como el traslado por el Notario español de los datos relativos a su inscripción. Pero, para que el documento público extranjero produzca un efecto semejante al documento español, es preciso que se acredite que se trata de un documento equivalente. El documento extranjero solo es equivalente al español si concurren en su otorgamiento los elementos que dan fuerza al español: Que sea autorizado por quien tenga en su país atribuida la competencia de otorgar la fe pública y que este de fe, garantice la identificación del otorgante y su capacidad para el acto que contenga. Lo mismo ocurre con el título de representación. Fuera de los casos en que resulten de la expresada certificación, debe acreditarse su existencia, validez y suficiencia. El juicio de suficiencia del poder de representación por el Notario español, no cubre la acreditación del derecho extranjero a efectos de apreciar la validez del título representativo, incluso cuando el título representativo extranjero conste inscrito en el Registro Mercantil correspondiente.- R. 27-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3539.pdf>

## DOMICILIO.

– TRASLADO INTERNACIONAL. Se trata del traslado de una sociedad de Gibraltar a España y si Gibraltar pertenece al Espacio Económico Europeo a efectos de determinar si es necesario informe de experto independiente. De los Tratados de la Unión Europea y de Funcionamiento de la Unión Europea, no resulta su aplicación a Gibraltar.

Si, como alega el recurrente, la norma constitucional de Gibraltar dispone que sus relaciones exteriores son responsabilidad del Reino Unido que es estado miembro de la Unión Europea, ello debe acreditarse conforme al art. 36 del R.H., salvo que el Registrador manifieste su conocimiento de la legislación extranjera.

La alegación de la existencia de un protocolo de adhesión no es admisible al no haberse acreditado ni ser un Tratado Internacional que, por estar suscrito válidamente por España, forme parte de nuestro ordenamiento jurídico.- R. 14-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4438.pdf>

## ESCISIÓN.

– BALANCE. FECHA DE EFECTOS CONTABLES. En los supuestos generales de fusión o escisión, aun cuando se exima de ciertos requisitos formales y hayan sido aprobados en junta universal y por unanimidad o se trate de absorción de sociedad íntegramente participada, es necesario aprobar el balance. Por aplicación del art. 78 bis, no es necesario balance en el caso de escisión total con extinción de la sociedad escindida y creación de varias beneficiarias o escisión parcial con creación de una o varias, habida cuenta de la responsabilidad solidaria de las sociedades beneficiarias por las deudas de la escindida y la de ésta en caso de escisión parcial.

En los supuestos de fusión o escisión la fecha de efectos contables será la de celebración de la junta siempre que en el acuerdo sobre el proyecto no se haga un pronunciamiento expreso sobre la asunción de control del negocio por la adquirente en un momento posterior. Igual que en la constitución de la sociedad no cabe fijar una fecha de inicio de operaciones anterior al otorgamiento de la escritura pero sí posterior al mismo y anterior a la inscripción, también se puede fijar en la escisión una fecha de efectos contables coincidente con la del otorgamiento de la escritura.- R. 8-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6987.pdf>

– FUSIÓN. Es un supuesto de acuerdo unánime en junta universal.

Nada impide que, ante situaciones de hecho exentas de complejidad, el procedimiento se simplifique y agilice al máximo. Pero la normativa comunitaria y española imponen la salvaguarda –en distintos grados– de los derechos de los socios, de los trabajadores y de aquellos eventuales acreedores a quienes pueda afectar el proceso.

Por lo que se refiere a los socios, al no publicarse ni depositarse previamente, la escritura debe contener la declaración del otorgante sobre el cumplimiento de la obligación de información impuesta respecto del balance por el art. 39.1 L. 3/2009 y 227.2.1.º R.R.M. Por otra parte, el art. 37 es tajante. El balance debe incorporarse a la escritura (arts. 45.1 y 227.2.5 R.R.M.). Al igual que el supuesto de junta universal y unanimidad no exime de la obligación de aprobar el balance de fusión o escisión (con excepción del art. 78

bis), en cuanto sustrato económico del acuerdo, tampoco exime de la preceptiva aportación a la junta del informe de verificación.

En relación a los acreedores, de los arts. 43 y 73 resulta la obligación de que en las publicaciones del acuerdo de fusión o escisión o en la comunicación individual por escrito sustitutoria se haga constar el derecho que les asiste de obtener el texto íntegro de acuerdo adoptado y del balance de la fusión, así como el derecho de oposición que les corresponde; y que la escritura recoja la declaración de los otorgantes de si ha existido o no oposición.

En la escisión es necesario que el detalle de los elementos transmitidos se haga con la debida separación de los elementos que integran el activo y el pasivo, y con indicación del nombre de las cuentas, en concreto, del activo y pasivo, a las que pertenece cada una de las relaciones de elementos patrimoniales traspasados, confeccionado con arreglo a los criterios contables ordinarios establecidos en el Plan General Contable. A diferencia de lo que ocurre con la fusión, en la cual dos o más sociedades mercantiles se integran en una única sociedad mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, en la escisión parcial se produce la segregación del patrimonio social mediante el traspaso de una o varias partes del mismo a una o varias sociedades de nueva creación o ya existentes; por ello es necesario detallar la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades beneficiarias, como dispone el art. 74.1 L.M.E. Dado que se produce una transmisión patrimonial en bloque, por la vía de sucesión universal, la exigencia de designación de tales elementos no debe llevarse al extremo. Pero no es suficiente una mera relación de cuentas con distinción entre «debe» y «haber», con unos valores relativos a conceptos patrimoniales genéricos.

El acuerdo de las juntas de ambas sociedades debe contener todas las menciones previstas para el proyecto de fusión o escisión, especialmente en casos como éste en que no se ha depositado ni publicado tal proyecto.

El otorgante debe manifestar que no han sido restringidos los derechos de información que corresponden a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los trabajadores sobre la escisión y fusión pretendidas, incluida la información sobre los efectos que pudieran tener sobre el empleo.- R. 10-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5068.pdf>

– SOCIEDADES MERCANTILES. El acuerdo de la junta de la sociedad beneficiaria de la escisión debe recoger las menciones mínimas configuradoras de la escisión aprobada establecidas en el art. 31 L.M.E. por remisión del art. 73.

En la escisión es necesario que el detalle de los elementos transmitidos se haga con la debida separación de los elementos que integran el activo y el pasivo, y con indicación del nombre de las cuentas, en concreto, del activo y pasivo, a las que pertenece cada una de las relaciones de elementos patrimoniales traspasados, confeccionado con arreglo a los criterios contables ordinarios establecidos en el Plan General Contable. A diferencia de lo que ocurre con la fusión, en la cual dos o más sociedades mercantiles se integran en una única sociedad mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, en la escisión parcial se produce la segregación del patrimonio social mediante el traspaso de una o varias partes del mismo a una o varias sociedades de nueva creación o ya existentes; por ello es necesario detallar la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades beneficiarias, como dispone el art. 74.1 L.M.E. Dado que se produce una transmisión patrimonial en bloque, por la vía de sucesión universal, la exigencia de designación de tales elementos no debe llevarse al extremo. Pero no es suficiente una mera relación de cuentas con distinción entre «debe» y «haber», con unos valores relativos a conceptos patrimoniales genéricos.

El otorgante debe manifestar que no han sido restringidos los derechos de información que corresponden a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los trabajadores sobre la escisión y fusión pretendidas, incluida la información sobre los efectos que pudieran tener sobre el empleo.

Un supuesto como el presente, en el que la sociedad escindida y la beneficiaria tienen como único socio una misma persona, es asimilado legalmente a la escisión de sociedades íntegramente participadas y, por ende, no es obligatorio el aumento del capital de la sociedad beneficiaria. Así resulta de lo establecido en los arts. 73, 52.1 y 49 de la L. 3/2009. Por ello ningún obstáculo existe para que el patrimonio transmitido se aplique a reservas de la sociedad beneficiaria.- R. 11-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5070.pdf>

**ESTATUTOS.**

– ADMINISTRADOR. REMUNERACIÓN. Es admisible la cláusula estatutaria que determina que el cargo de administrador es gratuito sin perjuicio de que los trabajos que realice para la sociedad y que sean distintos del ejercicio del cargo de administrador serán remunerados, en cuyo caso se establecen ciertas limitaciones. Se encuentra en el ámbito de prestación de servicios de los administradores a que se refiere el art. 220 de la L.S.C. y garantiza al titular del contrato de arrendamiento de servicios o de la relación laboral ordinaria que, salvo acuerdo contrario de la junta de socios, su remuneración se adecuará anualmente a la del sector de que forma parte.- R. 12-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7347.pdf>

– DISOLUCIÓN. Es admisible la siguiente causa estatutaria de disolución «por la muerte de todos los socios actuales y cónyuges de los mismos». Fallecidos todos los socios y sus cónyuges, nada impide que la condición de socio se transmita y que los entonces socios decidan sobre la continuidad de la sociedad o sobre su disolución.- R. 13-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1541.pdf>

– JUNTA. CONVOCATORIA. DOMICILIO. El lugar de celebración previsto en los estatutos debe estar debidamente determinado, como cualquier otro contenido estatutario para que tanto socios como terceros puedan conocer su ámbito y actuar con una razonable previsibilidad. Dicho lugar debe estar referido a un espacio geográfico determinado por un término municipal o espacio menor como una ciudad o un pueblo.

La designación de un término municipal como alternativo al lugar previsto legalmente no puede considerarse perjudicial para los derechos de los socios. Se admite pues la cláusula debatida que prevé que se celebre la junta en el término municipal donde tiene su domicilio o en el de Palma de Mallorca.

No cabe designar un lugar completamente desconectado del centro de imputación de las relaciones sociales o que hagan muy difícil el ejercicio del derecho de asistencia y voto.- R. 19-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4443.pdf>

– SOCIEDADES MERCANTILES. Los estatutos exigen el voto del 80% de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital para el acuerdo de aumento o reducción de capital y cualquier otra modificación estatutaria salvo que sea exigible por imperativo legal. La reducción a cero por pérdidas y aumento simultáneo requiere entonces esa mayoría reforzada. La excepción prevista solo puede referirse a otros supuestos impuestos por la ley como por ejemplo la adaptación de los estatutos que estableció la D.T. 2.ª de la L.S.R.L. o la D.T. 5.ª de la Ley 19/1989.- R. 20-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1003.pdf>

**FUSIÓN.**

– BALANCES. El hecho de que el acuerdo unánime en junta universal puede excusar la existencia de proyecto de fusión y de la puesta a disposición de los socios de la información prevista en el art. 39 L.M.E., no excusa de que el consentimiento negocial que implica el acuerdo comprenda el balance social, en cuanto expresión del sustrato patrimonial sobre el que se proyecta. Y esto es así aun cuando el balance utilizado como balance de fusión haya sido objeto de una previa aprobación por la junta y, en su caso, de verificación contable por tratarse del comprendido dentro de las cuentas anuales.

Debe incorporarse en la escritura el balance, auditado en su caso, no solo de las sociedades que se extinguen, sino los de todas las participantes en la fusión, salvo que esté integrado en las cuentas anuales y previamente depositado en el Registro Mercantil. Pero si el balance de fusión no es el último de ejercicio aprobado o, siéndolo, ha sufrido alteraciones de valoración que, en su caso, han de ser debidamente auditadas, debe entonces incorporarse.- R. 21-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5683.pdf>

– ESCISIÓN. Es un supuesto de acuerdo unánime en junta universal.

Nada impide que, ante situaciones de hecho exentas de complejidad, el procedimiento se simplifique y agilice al máximo. Pero la normativa comunitaria y española imponen la salvaguarda –en distintos grados– de los derechos de los socios, de los trabajadores y de aquellos eventuales acreedores a quienes pueda afectar el proceso.

Por lo que se refiere a los socios, al no publicarse ni depositarse previamente, la escritura debe contener la declaración del otorgante sobre el cumplimiento de la obligación de información impuesta respecto del balance por el art. 39.1 L. 3/2009 y 227.2.1.º R.R.M. Por otra parte, el art. 37 es tajante. El balance debe incorporarse a la escritura (arts. 45.1 y 227.2.5 R.R.M.). Al igual que el supuesto de junta universal y unanimidad no exime de la obligación de aprobar el balance de fusión o escisión (con excepción del art. 78 bis), en cuanto sustrato económico del acuerdo, tampoco exime de la preceptiva aportación a la junta del informe de verificación.

En relación a los acreedores, de los arts. 43 y 73 resulta la obligación de que en las publicaciones del acuerdo de fusión o escisión o en la comunicación individual por escrito sustitutoria se haga constar el derecho que les asiste de obtener el texto íntegro de acuerdo adoptado y del balance de la fusión, así como el derecho de oposición que les corresponde; y que la escritura recoja la declaración de los otorgantes de si ha existido o no oposición.

En la escisión es necesario que el detalle de los elementos transmitidos se haga con la debida separación de los elementos que integran el activo y el pasivo, y con indicación del nombre de las cuentas, en concreto, del activo y pasivo, a las que pertenece cada una de las relaciones de elementos patrimoniales traspasados, confeccionado con arreglo a los criterios contables ordinarios establecidos en el Plan General Contable. A diferencia de lo que ocurre con la fusión, en la cual dos o más sociedades mercantiles se integran en una única sociedad mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, en la escisión parcial se produce la segregación del patrimonio social mediante el traspaso de una o varias partes del mismo a una o varias sociedades de nueva creación o ya existentes; por ello es necesario detallar la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades beneficiarias, como dispone el art. 74.1 L.M.E. Dado que se produce una transmisión patrimonial en bloque, por la vía de sucesión universal, la exigencia de designación de tales elementos no debe llevarse al extremo. Pero no es suficiente una mera relación de cuentas con distinción entre «debe» y «haber», con unos valores relativos a conceptos patrimoniales genéricos.

El acuerdo de las juntas de ambas sociedades debe contener todas las menciones previstas para el proyecto de fusión o escisión, especialmente en casos como éste en que no se ha depositado ni publicado tal proyecto.

El otorgante debe manifestar que no han sido restringidos los derechos de información que corresponden a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los trabajadores sobre la escisión y fusión pretendidas, incluida la información sobre los efectos que pudieran tener sobre el empleo.- R. 10-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5068.pdf>

– NOTIFICACIÓN A ACREEDORES. La actuación de las sociedades debe realizarse a través de sus órganos o de apoderados. Cuando sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil la reseña de los datos de inscripción dispensa de cualquier otra prueba para acreditar la legalidad de la representación. Si no consta la inscripción deben reseñarse los documentos que acrediten la válida designación del representante o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado y vigente incluyendo en su caso la aceptación del nombramiento y notificación de los titulares anteriores cargos. Tratándose de poderes no inscritos debe reseñarse el título representativo del concedente del poder y acreditar la validez del nombramiento del órgano societario o del apoderado que lo haya otorgado.

Debe constar el modo y la fecha en que se haya notificado personalmente a los acreedores de las sociedades afectadas por el procedimiento de fusión.- R. 9-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6991.pdf>

### **INSCRIPCIÓN PARCIAL.**

– INSCRIPCIÓN PARCIAL. En caso de cierre de la hoja por falta de depósito de cuentas no puede inscribirse el nombramiento de administrador, pero sí el cese, siempre que exista solicitud expresa, pues el Registrador no puede actuar oficiosamente ignorando el principio de rogación.- R. 11-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1199.pdf>

- TRACTO. El recurrente, que figura inscrito como administrador solidario, hace constar «su dimisión como vocal del Consejo de Administración y cesar en todos los cargos que haya ostentado u ostente en la sociedad y consten o puedan constar inscritos». No puede inscribirse su cese como consejero porque no está inscrito, pero nada impide la inscripción del cese en el cargo de administrador que consta inscrito, si bien para ello es necesaria la solicitud de inscripción parcial.- R. 16-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-999.pdf>

#### **JUNTA GENERAL.**

- CONVOCATORIA JUDICIAL. La convocatoria judicial solo tiene como singularidad la legitimación para efectuarla y la libre designación del presidente y secretario de la junta, pero no la forma de trasladarla a los socios que ha de ser la estatutaria o, en su defecto, la legalmente prevista, sin posibilidad de sustituirla por otra, goce o no de mayor publicidad. La R. 24-11-1999 admitió lo contrario porque se acreditó que se notificó judicialmente la resolución que convocaba la junta al único socio no asistente. En este caso, el plazo de antelación de 15 días no ha sido respetado y no se acredita que le fuera notificado judicialmente con tal antelación.- R. 28-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3541.pdf>

- CONVOCATORIA. DOMICILIO. ESTATUTOS. El lugar de celebración previsto en los estatutos debe estar debidamente determinado, como cualquier otro contenido estatutario para que tanto socios como terceros puedan conocer su ámbito y actuar con una razonable previsibilidad. Dicho lugar debe estar referido a un espacio geográfico determinado por un término municipal o espacio menor como una ciudad o un pueblo.

La designación de un término municipal como alternativo al lugar previsto legalmente no puede considerarse perjudicial para los derechos de los socios. Se admite pues la cláusula debatida que prevé que se celebre la junta en el término municipal donde tiene su domicilio o en el de Palma de Mallorca.

No cabe designar un lugar completamente desconectado del centro de imputación de las relaciones sociales o que hagan muy difícil el ejercicio del derecho de asistencia y voto.- R. 19-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4443.pdf>

- JUNTA UNIVERSAL. Es un supuesto de acuerdo unánime en junta universal.

Nada impide que, ante situaciones de hecho exentas de complejidad, el procedimiento se simplifique y agilice al máximo. Pero la normativa comunitaria y española imponen la salvaguarda –en distintos grados– de los derechos de los socios, de los trabajadores y de aquellos eventuales acreedores a quienes pueda afectar el proceso.

Por lo que se refiere a los socios, al no publicarse ni depositarse previamente, la escritura debe contener la declaración del otorgante sobre el cumplimiento de la obligación de información impuesta respecto del balance por el art. 39.1 L. 3/2009 y 227.2.1.º R.R.M. Por otra parte, el art. 37 es tajante. El balance debe incorporarse a la escritura (arts. 45.1 y 227.2.5 R.R.M.). Al igual que el supuesto de junta universal y unanimidad no exime de la obligación de aprobar el balance de fusión o escisión (con excepción del art. 78 bis), en cuanto sustrato económico del acuerdo, tampoco exime de la preceptiva aportación a la junta del informe de verificación.

En relación a los acreedores, de los arts. 43 y 73 resulta la obligación de que en las publicaciones del acuerdo de fusión o escisión o en la comunicación individual por escrito sustitutoria se haga constar el derecho que les asiste de obtener el texto íntegro de acuerdo adoptado y del balance de la fusión, así como el derecho de oposición que les corresponde; y que la escritura recoja la declaración de los otorgantes de si ha existido o no oposición.

En la escisión es necesario que el detalle de los elementos transmitidos se haga con la debida separación de los elementos que integran el activo y el pasivo, y con indicación del nombre de las cuentas, en concreto, del activo y pasivo, a las que pertenece cada una de las relaciones de elementos patrimoniales traspasados, confeccionado con arreglo a los criterios contables ordinarios establecidos en el Plan General Contable. A diferencia de lo que ocurre con la fusión, en la cual dos o más sociedades mercantiles se integran en una única sociedad mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, en la escisión parcial se produce la segregación del patrimonio social mediante el traspaso de una o varias partes del mismo a una o varias

sociedades de nueva creación o ya existentes; por ello es necesario detallar la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades beneficiarias, como dispone el art. 74.1 L.M.E. Dado que se produce una transmisión patrimonial en bloque, por la vía de sucesión universal, la exigencia de designación de tales elementos no debe llevarse al extremo. Pero no es suficiente una mera relación de cuentas con distinción entre «debe» y «haber», con unos valores relativos a conceptos patrimoniales genéricos.

El acuerdo de las juntas de ambas sociedades debe contener todas las menciones previstas para el proyecto de fusión o escisión, especialmente en casos como éste en que no se ha depositado ni publicado tal proyecto.

El otorgante debe manifestar que no han sido restringidos los derechos de información que corresponden a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los trabajadores sobre la escisión y fusión pretendidas, incluida la información sobre los efectos que pudieran tener sobre el empleo.- R. 10-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5068.pdf>

#### **NÚMERO DE IDENTIDAD EXTRANJERO (N.I.E.).**

– N.I.F. SOCIO ÚNICO. Es necesario que conste, como circunstancia identificativa del socio único (art. 38 R.R.M.), su N.I.F. o N.I.E. (en caso de que sea extranjero) para el supuesto de tener que tributar por dividendos o al responder de forma subsidiaria conforme a la Ley 58/2013, de 17 de diciembre, General Tributaria, arts. 18.1, 4.2 y 23.1.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1543.pdf>

#### **NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (N.I.F.).**

– N.I.E. SOCIO ÚNICO. Es necesario que conste, como circunstancia identificativa del socio único (art. 38 R.R.M.), su N.I.F. o N.I.E. (en caso de que sea extranjero) para el supuesto de tener que tributar por dividendos o al responder de forma subsidiaria conforme a la Ley 58/2013, de 17 de diciembre, General Tributaria, arts. 18.1, 4.2 y 23.1.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1543.pdf>

#### **OBJETO SOCIAL.**

– MUEBLES. VALORES. La D.G.R.N. acepta «Adquirir, poseer y enajenar, con fines de inversión a corto, medio y largo plazo, valores de cualquier clase, bienes muebles e inmuebles...». El Registrador rechazó los términos «muebles» y «valores». Considera que la actividad es lícita y posible. Las limitaciones de la Ley de Mercado de Valores se predicen exclusivamente de las empresas cuya actividad principal consista en prestar servicios de inversión con carácter profesional a terceros, pero no a las que realicen inversiones por cuenta propia. Ni tampoco es aplicable la normativa relativa a Instituciones de Inversión Colectiva.

Por otra parte, el artículo 20 de la Ley de Apoyo a los Emprendedores, relativo a la sectorización universal, exige que se expresen los códigos de la C.N.A.E. que correspondan al objeto social (parece que la resolución estima que el de todas las actividades), no solo con fines estadísticos, sino también para facilitar la labor de los profesionales que intervienen en el proceso de creación de empresas.- R. 29-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1810.pdf>

#### **PODER (También APODERAMIENTO y REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA).**

– CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN GLOBAL Y UNITARIA. TRACTO SUCESIVO. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.



El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el registrador no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 1-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf>

#### **PRIORIDAD.**

– CALIFICACIÓN. La calificación debe ser global y unitaria y el Registrador debe tener en cuenta, no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con estos aunque presentados después. Si figura presentado un mandamiento de anotación de demanda y de suspensión de eficacia de los acuerdos impugnados, se cierra el Registro a cualquier pretensión de inscribir dichos acuerdos. Si los acuerdos ya están inscritos, la anotación supone que se hace constar en el Registro la circunstancia de que sus efectos quedan en suspenso.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1816.pdf>

#### **RECTIFICACIÓN.**

– DEL REGISTRO. RECURSO GUBERNATIVO. CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN GLOBAL Y UNITARIA. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguarda de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el registrador no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 1-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf>

#### **RECURSO GUBERNATIVO (También RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN).**

– OBJETO. La inscripción, una vez practicada, se halla bajo la salvaguarda de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. No cabe el recurso pues este tiene por objeto exclusivamente si la calificación es o no ajustada a derecho, no la determinación de la validez o no del título inscrito, ni la procedencia o no de una inscripción ya efectuada, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.- R. 5-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3612.pdf>

– TRACTO SUCESIVO. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN GLOBAL Y UNITARIA. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguarda de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el registrador no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 1-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf>

**REDUCCIÓN DE CAPITAL.**

– PÉRDIDAS. BALANCE. La sociedad limitada, deberá incorporar a escritura pública el balance de situación de la sociedad, referido a los últimos seis meses de actividad, debidamente verificado por el auditor de su sociedad y en el supuesto de carecer de él, por el designado al efecto, a fin de acreditar con soporte técnico independiente el acuerdo adoptado y ello sin perjuicio de que conste en las cuentas anuales aprobadas y depositadas la situación patrimonial que motiva la reducción de capital.- R. 8-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5064.pdf>

– PÉRDIDAS. AUMENTO DE CAPITAL POSTERIOR. INFORME DE AUDITORÍA. Reducción de capital a cero como consecuencia de pérdidas y subsiguiente acuerdo de aumento de capital, siendo el capital final que resulta inferior al inicial. Necesidad del correspondiente informe de auditoría del balance que sirve de base a la reducción por pérdidas. No puede inscribirse el cambio de domicilio, por faltar el oportuno depósito para la publicación en el B.O.R.M.E.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2125.pdf>

– REDUCCIÓN DE CAPITAL. La L.S.C. no contempla un numerus clausus en la articulación de procedimientos para la reducción de capital. Existen dos claros principios: La protección de los acreedores, cuando conlleva devolución de activos, y la estricta regulación cuando es por acreditación de deudas sociales. Los principios de nuestro ordenamiento jurídico son norma de cierre en que el axioma primero pagar que heredar completa el marco normativo ante la parquedad de la normativa societaria española.

En este caso se trata una junta que adopta en un mismo acto un acuerdo de reducción de capital con devolución de aportaciones a determinados socios que se causaliza en el pago por éstos de un crédito acordado por la sociedad a un tercero y a continuación otro por pérdidas. El primero supone de facto una liquidación parcial de la sociedad mediante entrega de aportaciones a dichos socios que de esta manera resarcen privilegiadamente el crédito social y la infracción del artículo 321 L.S.C. según el cual la reducción por pérdidas en ningún caso puede dar lugar a reembolsos a los socios, constituyendo un procedimiento, si no fraudulento, al menos inadmisibles.- R. 10-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-775.pdf>

**REVOCACIÓN.**

– CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN GLOBAL Y UNITARIA. TRACTO SUCESIVO. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el registrador no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 1-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf>

**SOCIEDADES MERCANTILES.**

– ADMINISTRADOR. RENUNCIA. CONVOCATORIA. Cuando como consecuencia de la renuncia la sociedad quede en situación de no poder ser debidamente administrada y no existe la posibilidad de que otro administrador con cargo vigente lleve a cabo la oportuna convocatoria de junta para la provisión de vacantes (art. 171 de la Ley de Sociedades de Capital), no procede la inscripción sin que se acredite que

el renunciante ha llevado a cabo la oportuna convocatoria de junta con tal finalidad.- R. 27-3-2014.- B.O.E. 5-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/05/pdfs/BOE-A-2014-4709.pdf>

– ADMINISTRADOR. RETRIBUCIÓN. Cláusula debatida: «El cargo de administrador es gratuito. No obstante el Consejero delegado tendrá derecho a percibir una retribución consistente en...» La cláusula relativa a la retribución de los administradores requiere:

- a) una especificación relativa a si el cargo es o no retribuido.
- b) la determinación del sistema/s de retribución que no quede al arbitrio de la junta.

En los supuestos de administración solidaria o mancomunada carece de justificación prever un trato desigual entre los administradores. En sistemas más complejos cabe que solo algunos administradores sean retribuidos si existe un factor de distinción como en el caso de Consejero Delegado.

Cosa distinta es la doctrina del vínculo que preconiza que el administrador remunerado no puede recibir ninguna otra remuneración por llevar a cabo la tarea de gestión y representación derivada de su nombramiento.- R. 25-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3534.pdf>

– ADMINISTRADORES. RENUNCIA. TRACTO. INSCRIPCIÓN PARCIAL. NOTIFICACIÓN. El recurrente, que figura inscrito como administrador solidario, hace constar «su dimisión como vocal del Consejo de Administración y cesar en todos los cargos que haya ostentado u ostente en la sociedad y consten o puedan constar inscritos». No puede inscribirse su cese como consejero porque no está inscrito, pero nada impide la inscripción del cese en el cargo de administrador que consta inscrito, si bien para ello es necesaria la solicitud de inscripción parcial.

Para la notificación a la sociedad es suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento de renuncia siempre que la remisión se haya efectuado en el domicilio social según el Registro y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido entregado. En los casos en que resulte infructuoso por «desconocido», «ausente», etc., el Notario debe procurar realizar la notificación presencialmente conforme al art. 202 R.N.- R. 16-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-999.pdf>

– AGRUPACIÓN DE INTERÉS ECONÓMICO. DISOLUCIÓN. Las A.I.E. se rigen por su normativa especial y, en lo no dispuesto en ella, por las disposiciones relativas a las sociedades colectivas. En ellas predomina el aspecto negocial frente al estructural y el «*intuitu personae*» frente a la participación en el capital.

Cuando la separación de un socio obedece al incumplimiento de los requisitos para serlo o por otra causa establecida en los estatutos, es preciso el consentimiento de todos los demás socios y que el socio apartado lo consienta y, en su defecto, resolución judicial firme. Cuando la pérdida de la condición de socio obedece a una causa objetiva, legal o estatutariamente establecida, –como lo es el concurso de acreedores– bastará acreditar su existencia para la inscripción.- R. 1-7-2014.- B.O.E. 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 8 (3ª Ep.); ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8303.pdf>

– AUMENTO DE CAPITAL. RESERVAS. AUDITOR. En el aumento de capital con cargo a reservas, el balance no puede ser verificado por un auditor nombrado por la junta precisamente para tal ocasión. Salvo que la compañía tenga nombrado auditor de cuentas de la sociedad por estar obligada a verificación contable, la auditoría debe llevarse a cabo por auditor designado por el Registrador. El auditor nombrado con ocasión de un balance que no es de cierre del ejercicio y que no se integra en las cuentas anuales, no es el «auditor de cuentas de la sociedad».- R. 1-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3604.pdf>

– CALIFICACIÓN REGISTRAL. ACUERDOS SOCIALES. ELEVACIÓN A PÚBLICO. LEGITIMACIÓN. El Registrador Mercantil debe tener en cuenta en su calificación no solo los documentos inicialmente presentados sino también los auténticos y relacionados con estos aunque fuesen presentados después. Prima el principio de legalidad, siendo irrelevante cuál haya sido el orden de presentación de los títulos.

La elevación a público de acuerdos sociales compete al órgano de administración, directamente o mediante apoderado con poder suficiente. En este caso la certificación es emitida por quien en ese momento

tiene la facultad certificante y su cargo vigente e inscrito, pero de título presentado después, es elevado a público en fecha en que no tiene el cargo vigente, por lo que no puede certificar ni elevar a público.- R. 24-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5690.pdf>

– CALIFICACIÓN. REPRESENTACIÓN. PODER. FUSIÓN. NOTIFICACIÓN A ACREEDORES. La actuación de las sociedades debe realizarse a través de sus órganos o de apoderados. Cuando sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil la reseña de los datos de inscripción dispensa de cualquier otra prueba para acreditar la legalidad de la representación. Si no consta la inscripción deben reseñarse los documentos que acrediten la válida designación del representante o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado y vigente incluyendo en su caso la aceptación del nombramiento y notificación de los titulares anteriores cargos. Trátándose de poderes no inscritos debe reseñarse el título representativo del concedente del poder y acreditar la validez del nombramiento del órgano societario o del apoderado que lo haya otorgado.

Debe constar el modo y la fecha en que se haya notificado personalmente a los acreedores de las sociedades afectadas por el procedimiento de fusión.- R. 9-5-2014.- B.O.E. 3-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3ª Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/03/pdfs/BOE-A-2014-6991.pdf>

– CIERRE REGISTRAL. CUENTAS. ACUERDOS. CERTIFICACIÓN. REQUISITOS. CALIFICACIÓN. LEGITIMACIÓN DE FIRMAS. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador. Si puede inscribirse el cese si se solicita la inscripción parcial. Lo mismo cabe decir del cese del Secretario.

En la certificación de los acuerdos del consejo deben constar los datos y circunstancias que afecten a su validez y, entre ellos, el nombre de los consejeros asistentes, pues deben tener sus cargos vigentes e inscritos; extremo este que debe calificar el Registrador.

El Registrador debe calificar el hecho de que la firma de un documento esté debidamente legitimada de modo que no quepa duda ni sobre la identidad del firmante ni sobre el hecho de que la persona que lleva a cabo la legitimación se refiere precisamente a esa persona.

No hay inconveniente en que la certificación sea expedida por el Secretario en una fecha y el Vº Bº del Presidente en otra posterior, y que dichas fechas puedan ser también independientes del momento posterior en que se lleve a cabo la legitimación por el Notario o persona autorizada.- R. 26-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4554.pdf>

– CIERRE REGISTRAL. FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS. BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador ni tampoco la modificación de la estructura del órgano de administración.

Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse la renuncia del liquidador, pues es consecuencia de un incumplimiento de obligaciones fiscales de las que puede ser responsable el liquidador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 18-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4439.pdf>

– CIERRE REGISTRAL. FALTA DEPÓSITO DE CUENTAS. BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador.

Vigente la nota marginal por baja en el índice no puede inscribirse la renuncia del liquidador, pues es consecuencia de un incumplimiento de obligaciones fiscales de las que puede ser responsable el liquidador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros. Solo cabe practicar los asientos ordenados por la autoridad judicial o el alta en dicho índice.- R. 21-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4448.pdf>

– CONSTITUCIÓN. SOCIOS. No cabe constituir una sociedad de capital por una comunidad de montes vecinales de mano común al carecer de personalidad jurídica como tal o no acreditarse que la tiene como asociación.- R. 20-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4445.pdf>

- CONVOCATORIA. AUMENTO DE CAPITAL. DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE. Cuando, como consecuencia del acuerdo a adoptar, pueda verse comprometida la posición jurídica del socio, la D.G. exige una mayor precisión en la convocatoria. En el supuesto contemplado el error en cuanto a la cantidad del capital aumentado, al señalar como tal el capital más la prima, no puede considerarse que conlleve la nulidad del acuerdo.

La falta de previsión en el acuerdo social del plazo de ejercicio del derecho de suscripción preferente no puede provocar la nulidad, puesto que el administrador en la ejecución ha observado estrictamente el sistema de garantías previsto en la ley notificando al socio la posibilidad de ejercitarlo en un mes.- R. 26-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3538.pdf>

- COOPERATIVAS. Las cooperativas, en función de la especialidad de su régimen jurídico, están excluidas de la inscripción obligatoria en el Registro Mercantil, excepto las que tengan por actividad el crédito, los seguros y previsión social (arts. 16 y 124 C.co. y 81.1.d) R.R.M.); y, por la D.F. 4.ª de la Ley de Comercio Minorista, las que tengan como actividad el comercio y superen el volumen de negocio determinado en aquella. No ocurre por tanto, en este caso, con una cooperativa de transportistas, pues no tiene por actividad el comercio de mercancías.- R. 24-3-2014.- B.O.E. 29-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/29/pdfs/BOE-A-2014-4550.pdf>

- CUENTAS ANUALES. PRESENTACIÓN EN DIFERENTES SOPORTES, PAPEL Y MAGNÉTICO. «Las cuentas pueden presentarse en envío telemático, en soporte CD/DVD, pero no cabe no cabe presentarlas simultáneamente en diferentes soportes, sin perjuicio de que, calificados con defecto, la forma de presentación inicial pueda variar al presentar su subsanación. No cabe presentar unos documentos en soporte magnético y otros en papel, aunque estos sean para subsanar aquellos.»- RR. 7 y 9-12-2013.- B.O.E. 23-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/23/pdfs/BOE-A-2014-663.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/23/pdfs/BOE-A-2014-665.pdf>

- CUENTAS. AUDITOR. INFORME CON OPINIÓN DENEGADA. No es cuestión sencilla determinar en qué supuestos un informe de auditor con opinión denegada por existencia de reservas o salvedades es hábil a los efectos del depósito de cuentas. La finalidad de la norma es dar satisfacción al interés de los socios y terceros o de un socio minoritario.

Para efectuar el depósito no puede admitirse un informe del que no pueda deducirse ninguna información clara y no puede rechazarse cuando pueda deducirse una información clara sobre el estado patrimonial de la sociedad. Ello obliga a hacer un análisis de las salvedades efectuadas.

En este caso debe admitirse pues el auditor tuvo a su disposición la información que solicitó y la falta de opinión técnica se produce por la propia situación económica reflejada en el balance, de la que resulta la existencia de fondo de maniobra negativo y de fondos propios negativos que sitúan a la sociedad en causa de disolución, y dicha información es de extraordinaria trascendencia para socios y terceros.- R. 11-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4433.pdf>

- CUENTAS. AUDITOR. MINORÍA. INFORME DE GESTIÓN. Esta resolución rectifica la doctrina anterior en el sentido de que el mero hecho de estar obligada la sociedad a verificación contable porque la minoría así lo ha exigido, no acarrea la obligación de elaborar informe de gestión. Aún más, tras la Ley de Apoyo a los Emprendedores, pueden existir sociedades que se encuentren en situación de obligación de auditar cuentas por exceder de los mínimos legales, pero que pueden formular sus cuentas y estado de cambios en el patrimonio neto de forma abreviada por no alcanzar los nuevos mínimos y, por tanto, no obligadas a elaborar informe de gestión.- R. 30-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1813.pdf>

- CUENTAS. CIERRE DEL REGISTRO. INSCRIPCIÓN PARCIAL. En caso de cierre de la hoja por falta de depósito de cuentas no puede inscribirse el nombramiento de administrador, pero sí el cese, siempre que exista solicitud expresa, pues el Registrador no puede actuar oficiosamente ignorando el principio de rogación.- R. 11-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1199.pdf>

- CUENTAS. CIERRE REGISTRAL. JUNTA. CONVOCATORIA JUDICIAL. Si la hoja social está cerrada por falta de depósito de cuentas, no puede inscribirse el nombramiento de administrador. Puede inscribirse el cese si existe en el documento previsión de inscripción parcial o tal solicitud se formula por el presentante o interesado.

La convocatoria judicial solo tiene como singularidad la legitimación para efectuarla y la libre designación del presidente y secretario de la junta, pero no la forma de trasladarla a los socios que ha de ser la estatutaria o, en su defecto, la legalmente prevista, sin posibilidad de sustituirla por otra, goce o no de mayor publicidad. La R. 24-11-1999 admitió lo contrario porque se acreditó que se notificó judicialmente la resolución que convocaba la junta al único socio no asistente. En este caso, el plazo de antelación de 15 días no ha sido respetado y no se acredita que le fuera notificado judicialmente con tal antelación.- R. 28-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3541.pdf>

- CUENTAS. INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN. La opinión técnica del auditor debe manifestar sin ambages su valoración sobre si las cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera, resultado de las operaciones y, en su caso, flujo de efectivos, con manifestación expresa de las reservas o salvedades detectadas. Caben entonces cuatro tipos de opinión técnica: favorable, con salvedades, desfavorable o denegada. Ninguna de ellas resulta del informe en este caso en que se limita a la mera expresión de ausencia de opinión.

Un informe sin expresar opinión por «limitación absoluta en el alcance» tiene como efecto en el R.M.

En los expedientes de nombramiento de auditor a petición de socio minoritario: el cierre del expediente.

En aumentos, reducciones, modificaciones estructurales: no es admisible al no ofrecer a socios y terceros información sobre los estados contables.

En depósito de cuentas: tampoco admisible por el mismo motivo anterior; porque puede implicar dejar al arbitrio de la sociedad el suministro o no de dicha información; y hacer ineficaz el cierre del R.M.- R. 8-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1194.pdf>

- CUENTAS. INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN. Reitera la doctrina anterior (RR. 8-1-2014, 5-9-2013, 12 y 13-11-2013) pero la modaliza para este caso concreto. Las incertidumbres que señala el auditor son: a) sobre la capacidad para continuar sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran registrados en las cuentas que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará b) que podrían existir, para los años abiertos a inspección, determinados pasivos fiscales y c) por la falta de auditoría en ejercicios anteriores.

Como ninguno de estos motivos puede ser imputado a la sociedad, la denegación del depósito no solo desvirtuaría su finalidad, sino que sustraería a los socios y a los terceros una información mercantil relevante.

Parece pues, a la vista de esta resolución, que el Registrador debe calificar y analizar los motivos concretos alegados por el auditor para no emitir opinión.- R. 10-1-2014.- B.O.E. 5-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/05/pdfs/BOE-A-2014-1198.pdf>

- DISOLUCIÓN. CAUSA. ESTATUTOS. DISOLUCIÓN. Es admisible la siguiente causa estatutaria de disolución «por la muerte de todos los socios actuales y cónyuges de los mismos». Fallecidos todos los socios y sus cónyuges, nada impide que la condición de socio se transmita y que los entonces socios decidan sobre la continuidad de la sociedad o sobre su disolución.- R. 13-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1541.pdf>

- DOCUMENTO EXTRANJERO. CALIFICACIÓN. REPRESENTACIÓN. La cuestión es determinar cuál es el medio de acreditar las circunstancias que debe contener la inscripción cuando concurre elemento extranjero. (En este caso, sociedad belga representada por apoderado con poder ante Notario belga).

El hecho de acreditar la inscripción en el Registro Mercantil de origen mediante certificación del mismo es suficiente para apreciar la existencia y validez de la sociedad a cuyo nombre se actúa. Dicha circunstancia puede acreditarse por cualquier otro medio previsto en el ordenamiento, como el traslado por el Notario español de los datos relativos a su inscripción. Pero, para que el documento público extranjero

produzca un efecto semejante al documento español, es preciso que se acredite que se trata de un documento equivalente. El documento extranjero solo es equivalente al español si concurren en su otorgamiento los elementos que dan fuerza al español: Que sea autorizado por quien tenga en su país atribuida la competencia de otorgar la fe pública y que este de fe, garantice la identificación del otorgante y su capacidad para el acto que contenga. Lo mismo ocurre con el título de representación. Fuera de los casos en que resulten de la expresada certificación, debe acreditarse su existencia, validez y suficiencia. El juicio de suficiencia del poder de representación por el Notario español, no cubre la acreditación del derecho extranjero a efectos de apreciar la validez del título representativo, incluso cuando el título representativo extranjero conste inscrito en el Registro Mercantil correspondiente.- R. 27-2-2014.- B.O.E. 2-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/02/pdfs/BOE-A-2014-3539.pdf>

– DOMICILIO. TRASLADO INTERNACIONAL. Se trata del traslado de una sociedad de Gibraltar a España y si Gibraltar pertenece al Espacio Económico Europeo a efectos de determinar si es necesario informe de experto independiente. De los Tratados de la Unión Europea y de Funcionamiento de la Unión Europea, no resulta su aplicación a Gibraltar.

Si, como alega el recurrente, la norma constitucional de Gibraltar dispone que sus relaciones exteriores son responsabilidad del Reino Unido que es estado miembro de la Unión Europea, ello debe acreditarse conforme al art. 36 del R.H., salvo que el Registrador manifieste su conocimiento de la legislación extranjera.

La alegación de la existencia de un protocolo de adhesión no es admisible al no haberse acreditado ni ser un Tratado Internacional que, por estar suscrito válidamente por España, forme parte de nuestro ordenamiento jurídico.- R. 14-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4438.pdf>

– ESCISIÓN. El acuerdo de la junta de la sociedad beneficiaria de la escisión debe recoger las menciones mínimas configuradoras de la escisión aprobada establecidas en el art. 31 L.M.E. por remisión del art. 73.

En la escisión es necesario que el detalle de los elementos transmitidos se haga con la debida separación de los elementos que integran el activo y el pasivo, y con indicación del nombre de las cuentas, en concreto, del activo y pasivo, a las que pertenece cada una de las relaciones de elementos patrimoniales traspasados, confeccionado con arreglo a los criterios contables ordinarios establecidos en el Plan General Contable. A diferencia de lo que ocurre con la fusión, en la cual dos o más sociedades mercantiles se integran en una única sociedad mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, en la escisión parcial se produce la segregación del patrimonio social mediante el traspaso de una o varias partes del mismo a una o varias sociedades de nueva creación o ya existentes; por ello es necesario detallar la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades beneficiarias, como dispone el art. 74.1 L.M.E. Dado que se produce una transmisión patrimonial en bloque, por la vía de sucesión universal, la exigencia de designación de tales elementos no debe llevarse al extremo. Pero no es suficiente una mera relación de cuentas con distinción entre «debe» y «haber», con unos valores relativos a conceptos patrimoniales genéricos.

El otorgante debe manifestar que no han sido restringidos los derechos de información que corresponden a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los trabajadores sobre la escisión y fusión pretendidas, incluida la información sobre los efectos que pudieran tener sobre el empleo.

Un supuesto como el presente, en el que la sociedad escindida y la beneficiaria tienen como único socio una misma persona, es asimilado legalmente a la escisión de sociedades íntegramente participadas y, por ende, no es obligatorio el aumento del capital de la sociedad beneficiaria. Así resulta de lo establecido en los arts. 73, 52.1 y 49 de la L. 3/2009. Por ello ningún obstáculo existe para que el patrimonio transmitido se aplique a reservas de la sociedad beneficiaria.- R. 11-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5070.pdf>

– ESTATUTOS. Los estatutos exigen el voto del 80% de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital para el acuerdo de aumento o reducción de capital y cualquier otra modificación estatutaria salvo que sea exigible por imperativo legal. La reducción a cero por pérdidas y aumento simultáneo requiere entonces esa mayoría reforzada. La excepción prevista solo puede referirse a otros supuestos impuestos por la ley como por ejemplo la adaptación de los estatutos que estableció la D.T. 2.ª de

la L.S.R.L. o la D.T. 5.<sup>a</sup> de la Ley 19/1989.- R. 20-12-2013.- B.O.E. 31-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3<sup>a</sup> Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/31/pdfs/BOE-A-2014-1003.pdf>

– ESTATUTOS. ADMINISTRADOR. REMUNERACIÓN. Es admisible la cláusula estatutaria que determina que el cargo de administrador es gratuito sin perjuicio de que los trabajos que realice para la sociedad y que sean distintos del ejercicio del cargo de administrador serán remunerados, en cuyo caso se establecen ciertas limitaciones. Se encuentra en el ámbito de prestación de servicios de los administradores a que se refiere el art. 220 de la L.S.C. y garantiza al titular del contrato de arrendamiento de servicios o de la relación laboral ordinaria que, salvo acuerdo contrario de la junta de socios, su remuneración se adecuará anualmente a la del sector de que forma parte.- R. 12-5-2014.- B.O.E. 11-7-2014.- (B.C.R.E. nº 7 (3<sup>a</sup> Ep.); jul. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/07/11/pdfs/BOE-A-2014-7347.pdf>

– ESTATUTOS. JUNTA. CONVOCATORIA. DOMICILIO. El lugar de celebración previsto en los estatutos debe estar debidamente determinado, como cualquier otro contenido estatutario para que tanto socios como terceros puedan conocer su ámbito y actuar con una razonable previsibilidad. Dicho lugar debe estar referido a un espacio geográfico determinado por un término municipal o espacio menor como una ciudad o un pueblo.

La designación de un término municipal como alternativo al lugar previsto legalmente no puede considerarse perjudicial para los derechos de los socios. Se admite pues la cláusula debatida que prevé que se celebre la junta en el término municipal donde tiene su domicilio o en el de Palma de Mallorca.

No cabe designar un lugar completamente desconectado del centro de imputación de las relaciones sociales o que hagan muy difícil el ejercicio del derecho de asistencia y voto.- R. 19-3-2014.- B.O.E. 25-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3<sup>a</sup> Ep.); abr. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/25/pdfs/BOE-A-2014-4443.pdf>

– FUSIÓN. BALANCES. El hecho de que el acuerdo unánime en junta universal puede excusar la existencia de proyecto de fusión y de la puesta a disposición de los socios de la información prevista en el art. 39 L.M.E., no excusa de que el consentimiento negocial que implica el acuerdo comprenda el balance social, en cuanto expresión del sustrato patrimonial sobre el que se proyecta. Y esto es así aun cuando el balance utilizado como balance de fusión haya sido objeto de una previa aprobación por la junta y, en su caso, de verificación contable por tratarse del comprendido dentro de las cuentas anuales.

Debe incorporarse en la escritura el balance, auditado en su caso, no solo de las sociedades que se extinguen, sino los de todas las participantes en la fusión, salvo que esté integrado en las cuentas anuales y previamente depositado en el Registro Mercantil. Pero si el balance de fusión no es el último de ejercicio aprobado o, siéndolo, ha sufrido alteraciones de valoración que, en su caso, han de ser debidamente auditadas, debe entonces incorporarse.- R. 21-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3<sup>a</sup> Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5683.pdf>

– FUSIÓN. ESCISIÓN. Es un supuesto de acuerdo unánime en junta universal.

Nada impide que, ante situaciones de hecho exentas de complejidad, el procedimiento se simplifique y agilice al máximo. Pero la normativa comunitaria y española imponen la salvaguarda –en distintos grados– de los derechos de los socios, de los trabajadores y de aquellos eventuales acreedores a quienes pueda afectar el proceso.

Por lo que se refiere a los socios, al no publicarse ni depositarse previamente, la escritura debe contener la declaración del otorgante sobre el cumplimiento de la obligación de información impuesta respecto del balance por el art. 39.1 L. 3/2009 y 227.2.1.º R.R.M. Por otra parte, el art. 37 es tajante. El balance debe incorporarse a la escritura (arts. 45.1 y 227.2.5 R.R.M.). Al igual que el supuesto de junta universal y unanimidad no exime de la obligación de aprobar el balance de fusión o escisión (con excepción del art. 78 bis), en cuanto sustrato económico del acuerdo, tampoco exime de la preceptiva aportación a la junta del informe de verificación.

En relación a los acreedores, de los arts. 43 y 73 resulta la obligación de que en las publicaciones del acuerdo de fusión o escisión o en la comunicación individual por escrito sustitutoria se haga constar el derecho que les asiste de obtener el texto íntegro de acuerdo adoptado y del balance de la fusión, así como el derecho de oposición que les corresponde; y que la escritura recoja la declaración de los otorgantes de si ha existido o no oposición.



En la escisión es necesario que el detalle de los elementos transmitidos se haga con la debida separación de los elementos que integran el activo y el pasivo, y con indicación del nombre de las cuentas, en concreto, del activo y pasivo, a las que pertenece cada una de las relaciones de elementos patrimoniales traspasados, confeccionado con arreglo a los criterios contables ordinarios establecidos en el Plan General Contable. A diferencia de lo que ocurre con la fusión, en la cual dos o más sociedades mercantiles se integran en una única sociedad mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, en la escisión parcial se produce la segregación del patrimonio social mediante el traspaso de una o varias partes del mismo a una o varias sociedades de nueva creación o ya existentes; por ello es necesario detallar la designación y, en su caso, el reparto preciso de los elementos del activo y del pasivo que han de transmitirse a las sociedades beneficiarias, como dispone el art. 74.1 L.M.E. Dado que se produce una transmisión patrimonial en bloque, por la vía de sucesión universal, la exigencia de designación de tales elementos no debe llevarse al extremo. Pero no es suficiente una mera relación de cuentas con distinción entre «debe» y «haber», con unos valores relativos a conceptos patrimoniales genéricos.

El acuerdo de las juntas de ambas sociedades debe contener todas las menciones previstas para el proyecto de fusión o escisión, especialmente en casos como éste en que no se ha depositado ni publicado tal proyecto.

El otorgante debe manifestar que no han sido restringidos los derechos de información que corresponden a los representantes de los trabajadores o, en su defecto, a los trabajadores sobre la escisión y fusión pretendidas, incluida la información sobre los efectos que pudieran tener sobre el empleo.- R. 10-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5068.pdf>

– N.I.E. SOCIO ÚNICO. Es necesario que conste, como circunstancia identificativa del socio único (art. 38 R.R.M.), su N.I.F. o N.I.E. (en caso de que sea extranjero) para el supuesto de tener que tributar por dividendos o al responder de forma subsidiaria conforme a la Ley 58/2013, de 17 de diciembre, General Tributaria, arts. 18.1, 4.2 y 23.1.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1543.pdf>

– OBJETO SOCIAL. MUEBLES. VALORES. La D.G.R.N. acepta «Adquirir, poseer y enajenar, con fines de inversión a corto, medio y largo plazo, valores de cualquier clase, bienes muebles e inmuebles...». El Registrador rechazó los términos «muebles» y «valores». Considera que la actividad es lícita y posible. Las limitaciones de la Ley de Mercado de Valores se predicán exclusivamente de las empresas cuya actividad principal consista en prestar servicios de inversión con carácter profesional a terceros, pero no a las que realicen inversiones por cuenta propia. Ni tampoco es aplicable la normativa relativa a Instituciones de Inversión Colectiva.

Por otra parte, el artículo 20 de la Ley de Apoyo a los Emprendedores, relativo a la sectorización universal, exige que se expresen los códigos de la C.N.A.E. que correspondan al objeto social (parece que la resolución estima que el de todas las actividades), no solo con fines estadísticos, sino también para facilitar la labor de los profesionales que intervienen en el proceso de creación de empresas.- R. 29-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1810.pdf>

– PRIORIDAD. CALIFICACIÓN. La calificación debe ser global y unitaria y el Registrador debe tener en cuenta, no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con estos aunque presentados después. Si figura presentado un mandamiento de anotación de demanda y de suspensión de eficacia de los acuerdos impugnados, se cierra el Registro a cualquier pretensión de inscribir dichos acuerdos. Si los acuerdos ya están inscritos, la anotación supone que se hace constar en el Registro la circunstancia de que sus efectos quedan en suspenso.- R. 31-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1816.pdf>

– RECURSO GUBERNATIVO. OBJETO. La inscripción, una vez practicada, se halla bajo la salvaguarda de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. No cabe el recurso pues este tiene por objeto exclusivamente si la calificación es o no ajustada a derecho, no la determinación de la validez o no del título inscrito, ni la procedencia o no de una inscripción ya efectuada, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.- R. 5-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3612.pdf>

– REDUCCIÓN DE CAPITAL. La L.S.C. no contempla un numerus clausus en la articulación de procedimientos para la reducción de capital. Existen dos claros principios: La protección de los acreedores, cuando conlleva devolución de activos, y la estricta regulación cuando es por acreditación de deudas sociales. Los principios de nuestro ordenamiento jurídico son norma de cierre en que el axioma primero pagar que heredar completa el marco normativo ante la parquedad de la normativa societaria española.

En este caso se trata una junta que adopta en un mismo acto un acuerdo de reducción de capital con devolución de aportaciones a determinados socios que se causaliza en el pago por éstos de un crédito acordado por la sociedad a un tercero y a continuación otro por pérdidas. El primero supone de facto una liquidación parcial de la sociedad mediante entrega de aportaciones a dichos socios que de esta manera resarcen privilegiadamente el crédito social y la infracción del artículo 321 L.S.C. según el cual la reducción por pérdidas en ningún caso puede dar lugar a reembolsos a los socios, constituyendo un procedimiento, si no fraudulento, al menos inadmisibile.- R. 10-12-2013.- B.O.E. 25-1-2014.- (B.C.R.E. nº 1 (3ª Ep.); ene. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/01/25/pdfs/BOE-A-2014-775.pdf>

– REDUCCIÓN POR PÉRDIDAS Y AUMENTO DE CAPITAL POSTERIOR. INFORME DE AUDITORÍA. Reducción de capital a cero como consecuencia de pérdidas y subsiguiente acuerdo de aumento de capital, siendo el capital final que resulta inferior al inicial. Necesidad del correspondiente informe de auditoría del balance que sirve de base a la reducción por pérdidas. No puede inscribirse el cambio de domicilio, por faltar el oportuno depósito para la publicación en el B.O.R.M.E.- R. 3-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2125.pdf>

– REDUCCIÓN. PÉRDIDAS. BALANCE. La sociedad limitada, deberá incorporar a escritura pública el balance de situación de la sociedad, referido a los últimos seis meses de actividad, debidamente verificado por el auditor de su sociedad y en el supuesto de carecer de él, por el designado al efecto, a fin de acreditar con soporte técnico independiente el acuerdo adoptado y ello sin perjuicio de que conste en las cuentas anuales aprobadas y depositadas la situación patrimonial que motiva la reducción de capital.- R. 8-4-2014.- B.O.E. 13-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/13/pdfs/BOE-A-2014-5064.pdf>

– SOCIEDAD PROFESIONAL. OBJETO. Una interpretación correcta de la Ley de Sociedades Profesionales debe llevar al entendimiento de que se está ante una sociedad profesional siempre que en su objeto social se haga referencia a actividades que constituyen el objeto de una profesión titulada, salvo que se declare expresamente que se trata de una sociedad de medios, o de comunicación de ganancias o de intermediación.- R. 4-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3608.pdf>

– TRACTO SUCESIVO. RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN GLOBAL Y UNITARIA. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el registrador no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 1-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf>

– TRANSFORMACIÓN. S.A. INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE. Solo es exigible el informe de experto independiente cuando existe patrimonio no dinerario, lo que no sucede en el presente caso porque, a pesar de la afirmación del administrador sobre su inexistencia, del balance resulta su existencia (cuentas corrientes con empresas promotoras y similares, clientes, fianzas constituidas a largo plazo...).

Por lo que, en este supuesto, es exigible dicho informe.- R. 4-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2127.pdf>

– UNIPERSONALIDAD. TRACTO SUCESIVO. Se adopta un acuerdo de reducción, según certifica el administrador, en junta universal a la que asiste el socio único, sin que conste en el registro la unipersonalidad. Al ser adoptado por el órgano competente, la junta, no puede negarse el acceso al Registro Mercantil, en el que el principio de tracto sucesivo ha de ser objeto de interpretación restrictiva. El Registro Mercantil no tiene por objeto la constatación y protección jurídica sustantiva del tráfico jurídico sobre las participaciones, sino la estructura y régimen de funcionamiento de las sociedades.- R. 22-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5686.pdf>

#### **SOCIEDADES PROFESIONALES.**

– OBJETO. Una interpretación correcta de la Ley de Sociedades Profesionales debe llevar al entendimiento de que se está ante una sociedad profesional siempre que en su objeto social se haga referencia a actividades que constituyen el objeto de una profesión titulada, salvo que se declare expresamente que se trata de una sociedad de medios, o de comunicación de ganancias o de intermediación.- R. 4-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3608.pdf>

#### **SOCIOS.**

– Socio único: Es necesario que conste, como circunstancia identificativa del socio único (art. 38 R.R.M.), su N.I.F. o N.I.E. (en caso de que sea extranjero) para el supuesto de tener que tributar por dividendos o al responder de forma subsidiaria conforme a la Ley 58/2013, de 17 de diciembre, General Tributaria, arts. 18.1, 4.2 y 23.1.- R. 20-1-2014.- B.O.E. 17-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/02/13/pdfs/BOE-A-2014-1543.pdf>

#### **TRACTO SUCESIVO.**

– RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. CONCESIÓN DE PODERES Y SU REVOCACIÓN. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN GLOBAL Y UNITARIA. Conforme al principio de tracto sucesivo, la inscripción del cese de un administrador requiere la vigencia de la inscripción de su nombramiento, no siendo el recurso contra la calificación negativa el cauce hábil para cancelar asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

La junta general carece de competencia para otorgar y revocar poderes, siendo competente para ello el órgano de administración.

El principio de prioridad no tiene en el Registro Mercantil el mismo alcance que en el Registro de la Propiedad, debiendo tener en cuenta el registrador no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los relacionados con éstos, aunque consten presentados después, para calificar conjuntamente el documento y evitar, así asientos inútiles e ineficaces.- RR. 10 y 1-2-2014.- B.O.E. 4-3-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2337.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/04/pdfs/BOE-A-2014-2340.pdf>

#### **TRACTO SUCESIVO.**

– UNIPERSONALIDAD. Se adopta un acuerdo de reducción, según certifica el administrador, en junta universal a la que asiste el socio único, sin que conste en el registro la unipersonalidad. Al ser adoptado por el órgano competente, la junta, no puede negarse el acceso al Registro Mercantil, en el que el principio de tracto sucesivo ha de ser objeto de interpretación restrictiva. El Registro Mercantil no tiene por objeto la constatación y protección jurídica sustantiva del tráfico jurídico sobre las participaciones, sino la estructura y régimen de funcionamiento de las sociedades.- R. 22-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5686.pdf>

### **TRANSFORMACIÓN.**

- S.A. INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE. Solo es exigible el informe de experto independiente cuando existe patrimonio no dinerario, lo que no sucede en el presente caso porque, a pesar de la afirmación del administrador sobre su inexistencia, del balance resulta su existencia (cuentas corrientes con empresas promotoras y similares, clientes, fianzas constituidas a largo plazo...). Por lo que, en este supuesto, es exigible dicho informe.- R. 4-2-2014.- B.O.E. 27-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/27/pdfs/BOE-A-2014-2127.pdf>

### **UNIPERSONALIDAD.**

- TRACTO SUCESIVO. Se adopta un acuerdo de reducción, según certifica el administrador, en junta universal a la que asiste el socio único, sin que conste en el registro la unipersonalidad. Al ser adoptado por el órgano competente, la junta, no puede negarse el acceso al Registro Mercantil, en el que el principio de tracto sucesivo ha de ser objeto de interpretación restrictiva. El Registro Mercantil no tiene por objeto la constatación y protección jurídica sustantiva del tráfico jurídico sobre las participaciones, sino la estructura y régimen de funcionamiento de las sociedades.- R. 22-4-2014.- B.O.E. 30-5-2014.- (B.C.R.E. nº 5 (3ª Ep.); may. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5686.pdf>

## **C. REGISTRO DE BIENES MUEBLES.** *Por Ana del Valle Hernández, Registradora Mercantil.*

### **BIENES MUEBLES.**

- MAQUINARIA. La maquinaria industrial puede ser objeto de hipoteca de tres formas distintas:
  - Como parte de un establecimiento mercantil hipotecado (art. 21 L.H.M. y P.S.D.).
  - Como consecuencia de una hipoteca inmobiliaria si existe pacto de extensión (art. 111 L.H.).
  - De modo independiente cuando está debidamente identificada e individualizada (arts. 42,43 y 44 L.H.M. y P.S.D.). En este último caso, la competencia está determinada por el inmueble en que se encuentre, siendo preciso que en él se ubique un establecimiento mercantil al que esté afecto o se halle instalada. La maquinaria es susceptible de hipoteca en cuanto constituye un elemento de producción. Fuera de ese supuesto la ley solo la contempla como mercadería no susceptible de tratamiento individualizado.

En el supuesto contemplado se trata de anotación de embargo sobre maquinaria que no ha accedido antes al R.B.M. y en el mandamiento no consta el lugar en que se encuentra (solo el municipio) y la industria a que está afecta. La ley no exige como en la hipoteca expresión explícita de su lugar de emplazamiento e industria a que se destine. Pero es evidente que sin dicha expresión la anotación no puede practicarse al carecer entonces la maquinaria de los requisitos de individualidad y destino exigidos por el ordenamiento y para poder determinar el registro competente.- RR. 23-4 y 3-7-2014.- B.O.E. 30-5 y 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 5 y 8 (3ª Ep.); may. y ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5688.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8306.pdf>

### **CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

- REPRESENTACIÓN. El Registrador ha de practicar el asiento si los datos que resultan del título o que pueda procurarse por sí mismo, le permiten asegurarse de la existencia, suficiencia y subsistencia de la representación alegada, de igual manera que, aun faltando el cumplimiento por el Notario de los deberes prevenidos en el art. 98 de la Ley 24/2001, se entenderían automáticamente subsanados con la presentación de las escrituras y documentos originales de los que resulte la representación.

Cuando se trate de representaciones o apoderamientos de personas físicas, la existencia de la representación y la legitimación del representante o apoderado resultará de la identificación del documento en el que el titular registral le ha designado como tal. Cuando se trate de sociedades, la actuación debe hacerse por sus órganos legítimamente designados o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos. Si su inscripción en el Registro Mercantil es obligatoria y no consta dicha inscripción, la reseña identificativa del documento o documentos de los que resulte la representación acreditada al No-

tario debe contener todas las circunstancias legalmente procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de administrador o el apoderamiento por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan congruente la situación registral con la extrarregistral, para que pueda entenderse desvirtuado la presunción de exactitud de los asientos del Registro Mercantil.- R. 28-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1806.pdf>

### **CANCELACIÓN.**

– RESERVA DE DOMINIO. En la compraventa inscrita con reserva de dominio deben respetarse las posiciones jurídicas del vendedor y del comprador. No puede alterarse el registro y cancelar la posición del comprador por el mero consentimiento del vendedor.

A pesar de lo alegado en el recurso (con documentos que no pueden tenerse en cuenta pues no se presentaron al tiempo de la calificación) no se ha presentado resolución judicial por la que se adjudique el bien al actor o de la que resulte la transmisión a favor del vendedor.- R. 3-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3607.pdf>

### **EMBARGO (También ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO).**

– MAQUINARIA. La maquinaria industrial puede ser objeto de hipoteca de tres formas distintas:

- Como parte de un establecimiento mercantil hipotecado (art. 21 L.H.M. y P.S.D.).
- Como consecuencia de una hipoteca inmobiliaria si existe pacto de extensión (art. 111 L.H.).
- De modo independiente cuando está debidamente identificada e individualizada (arts. 42,43 y 44 L.H.M. y P.S.D.). En este último caso, la competencia está determinada por el inmueble en que se encuentre, siendo preciso que en él se ubique un establecimiento mercantil al que esté afecto o se halle instalada. La maquinaria es susceptible de hipoteca en cuanto constituye un elemento de producción. Fuera de ese supuesto la ley solo la contempla como mercadería no susceptible de tratamiento individualizado.

En el supuesto contemplado se trata de anotación de embargo sobre maquinaria que no ha accedido antes al R.B.M. y en el mandamiento no consta el lugar en que se encuentra (solo el municipio) y la industria a que está afecta. La ley no exige como en la hipoteca expresión explícita de su lugar de emplazamiento e industria a que se destine. Pero es evidente que sin dicha expresión la anotación no puede practicarse al carecer entonces la maquinaria de los requisitos de individualidad y destino exigidos por el ordenamiento y para poder determinar el registro competente.- RR. 23-4 y 3-7-2014.- B.O.E. 30-5 y 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 5 y 8 (3ª Ep.); may. y ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5688.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8306.pdf>

### **MAQUINARIA.**

– ANOTACIÓN DE EMBARGO. La maquinaria industrial puede ser objeto de hipoteca de tres formas distintas:

- Como parte de un establecimiento mercantil hipotecado (art. 21 L.H.M. y P.S.D.).
- Como consecuencia de una hipoteca inmobiliaria si existe pacto de extensión (art. 111 L.H.).
- De modo independiente cuando está debidamente identificada e individualizada (arts. 42, 43 y 44 L.H.M. y P.S.D.). En este último caso, la competencia está determinada por el inmueble en que se encuentre, siendo preciso que en él se ubique un establecimiento mercantil al que esté afecto o se halle instalada. La maquinaria es susceptible de hipoteca en cuanto constituye un elemento de producción. Fuera de ese supuesto la ley solo la contempla como mercadería no susceptible de tratamiento individualizado.

En el supuesto contemplado se trata de anotación de embargo sobre maquinaria que no ha accedido antes al R.B.M. y en el mandamiento no consta el lugar en que se encuentra (solo el municipio) y la industria a que está afecta. La ley no exige como en la hipoteca expresión explícita de su lugar de empla-

zamiento e industria a que se destine. Pero es evidente que sin dicha expresión la anotación no puede practicarse al carecer entonces la maquinaria de los requisitos de individualidad y destino exigidos por el ordenamiento y para poder determinar el registro competente.- RR. 23-4 y 3-7-2014.- B.O.E. 30-5 y 1-8-2014.- (B.C.R.E. nº 5 y 8 (3ª Ep.); may. y ago. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/05/30/pdfs/BOE-A-2014-5688.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/08/01/pdfs/BOE-A-2014-8306.pdf>

#### **OBJETO.**

– RECURSO GUBERNATIVO. La inscripción, una vez practicada, se halla bajo la salvaguarda de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. No cabe el recurso pues este tiene por objeto exclusivamente si la calificación es o no ajustada a derecho, no la determinación de la validez o no del título inscrito, ni la procedencia o no de una inscripción ya efectuada, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.- R. 13-2-2014.- B.O.E. 21-2-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3020.pdf>

#### **PODER (También APODERAMIENTO y REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA).**

– CALIFICACIÓN. El Registrador ha de practicar el asiento si los datos que resultan del título o que pueda procurarse por sí mismo, le permiten asegurarse de la existencia, suficiencia y subsistencia de la representación alegada, de igual manera que, aun faltando el cumplimiento por el Notario de los deberes prevenidos en el art. 98 de la Ley 24/2001, se entenderían automáticamente subsanados con la presentación de las escrituras y documentos originales de los que resulte la representación.

Cuando se trate de representaciones o apoderamientos de personas físicas, la existencia de la representación y la legitimación del representante o apoderado resultará de la identificación del documento en el que el titular registral le ha designado como tal. Cuando se trate de sociedades, la actuación debe hacerse por sus órganos legítimamente designados o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos. Si su inscripción en el Registro Mercantil es obligatoria y no consta dicha inscripción, la reseña identificativa del documento o documentos de los que resulte la representación acreditada al Notario debe contener todas las circunstancias legalmente procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de administrador o el apoderamiento por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan congruente la situación registral con la extrarregistral, para que pueda entenderse desvirtuado la presunción de exactitud de los asientos del Registro Mercantil.- R. 28-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1806.pdf>

– OBJETO. La inscripción, una vez practicada, se halla bajo la salvaguarda de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. No cabe el recurso pues este tiene por objeto exclusivamente si la calificación es o no ajustada a derecho, no la determinación de la validez o no del título inscrito, ni la procedencia o no de una inscripción ya efectuada, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.- R. 13-2-2014.- B.O.E. 21-2-2014.- (B.C.R.E. nº 3 (3ª Ep.); mar. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/03/21/pdfs/BOE-A-2014-3020.pdf>

– PLAZO EXTEMPORÁNEO. Calificado un documento y presentado después con otro complementario para subsanar el defecto, el plazo para la interposición del recurso ha de computarse desde la segunda calificación, aun cuando ésta coincida en su contenido con la primera por no considerar el Registrador subsanado el defecto.- R. 28-1-2014.- B.O.E. 19-2-2014.- (B.C.R.E. nº 2 (3ª Ep.); feb. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/02/19/pdfs/BOE-A-2014-1806.pdf>

#### **RESERVA DE DOMINIO.**

– CANCELACIÓN. En la compraventa inscrita con reserva de dominio deben respetarse las posiciones jurídicas del vendedor y del comprador. No puede alterarse el registro y cancelar la posición del comprador por el mero consentimiento del vendedor.

A pesar de lo alegado en el recurso (con documentos que no pueden tenerse en cuenta pues no se presentaron al tiempo de la calificación) no se ha presentado resolución judicial por la que se adjudique el bien al actor o de la que resulte la transmisión a favor del vendedor.- R. 3-3-2014.- B.O.E. 4-4-2014.- (B.C.R.E. nº 4 (3ª Ep.); abr. 2014).

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/04/04/pdfs/BOE-A-2014-3607.pdf>