

# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS  
REGISTRALES DE CATALUÑA



*Registradors de  
Catalunya*

---

**161**

SEPTIEMBRE-OCTUBRE

---

**2012**

# BOLETÍN

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

**DIRECTOR**

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

**CODIRECCIÓN**

MERCEDES TORMO SANTONJA

**CONSEJO DE REDACCIÓN**

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ  
PEDRO ÁVILA NAVARRO  
ANTONIO GINER GARGALLO  
FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO  
ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE  
JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE  
LUIS SUÁREZ ARIAS  
ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

**DIRECTORES HONORARIOS**

D. JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA  
D. PEDRO ÁVILA NAVARRO  
D. FCO. JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO  
D. JOAQUÍN MARÍA LARRONDO LIZARRAGA  
D.ª MERCEDES TORMO SANTONJA  
D. ANTONIO GINER GARGALLO

**núm. 161**

SEPTIEMBRE-OCTUBRE DE 2012



Decanato Autonómico de los Registradores  
de la Propiedad y Mercantiles de Cataluña  
Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

© **Servicio de Estudios Registrales de Cataluña**

Joan Miró, 19-21

08005 - BARCELONA

D.L.: B. 22.157-1993

# ÍNDICE

<b>I SEMINARIOS DE CATALUÑA</b> .....	20
José Luis Valle Muñoz	
<b>I.1. RESUMEN DE LOS CASOS PLANTEADOS EN EL SEMINARIO DEL DÍA 19 DE SEPTIEMBRE DE 2012</b> .....	21
1) <i>Divorcio: adjudicación de una cuota de la vivienda habitual, perteneciendo el resto a los padres del adjudicatario. Disolución de comunidad: disolución parcial.</i> Nos encontramos con un convenio aprobado judicialmente en que la adjudicación que hace el ex-marido es de la mitad de la cuota que conjuntamente tenía con su mujer en su vivienda habitual. Al no reunirse en la ex mujer la totalidad de la titularidad, pues el treinta y cinco por ciento pertenece a sus padres, se plantea el registrador si realmente existe un negocio de disolución, o se trata de una compraventa de la parte de un cónyuge por el otro la cual, desde el punto de vista formal, requeriría de la correspondiente escritura pública, la cual no estaría exenta de impuestos. Resumiendo la cuestión. ¿Cabe la disolución parcial de comunidad? .....	21
2) <i>Novación de hipoteca: sujeta a la condición suspensiva de no existir cargas posteriores. Principio de rogación: interpretación por el registrador. Rango Hipotecario: Novación de plazo.</i> En una escritura de ampliación de plazo de préstamo hipotecario sobre diez fincas, en dos de las cuales hay una carga posterior a la hipoteca cuyo préstamo se nova ahora (una hipoteca unilateral a favor de hacienda, todavía no aceptada), se pacta la condición suspensiva de la no existencia de cargas posteriores a la hipoteca, aunque sólo se haya practicado el asiento de presentación de las mismas. En la nota que se envió al notario autorizante de la novación constaba la hipoteca unilateral sobre las dos indicadas fincas pero el Notario, al expresar el estado de cargas, redacta que las fincas sólo están sujetas a la hipoteca cuya novación se pretende y a notas de afección fiscal (se ha comprobado que la nota fue enviada y que fue recibida por la Notaría). A continuación añade que no incorpora la información registral pero que los interesados la han leído. Las hipoteca unilaterales, curiosamente, están otorgadas ante el mismo Notario. Se plantea el registrador si considerar que la manifestación por los interesados de que han leído la nota simple informativa hace decaer la condición, pues no puede basarse la misma en un hecho conocido al tiempo del otorgamiento o si por el contrario, cumpliendo la literalidad de la condición pactada, debe abstenerse de practicar operación alguna y devolver el título al presentante. ....	22
3) <i>Propiedad horizontal: modificación de estatutos.</i> Se pretenden modificar unos estatutos de una propiedad horizontal para incluir la prohibición de destinar los distintos departamentos a apartamentos turísticos.	23
4) <i>Embargo: sobre finca ajena del demandado.</i> En un procedimiento criminal se ofrece por el imputado como garantía para poder salir al extran-	

- jero que se proceda al embargo de la finca de una sociedad. El decreto del secretario señala que el imputado ha presentado una certificación del consejo de administración de la sociedad aprobando la constitución de los inmuebles como garantía..... 24
- 5) *Embargo: contra ignorados herederos.* Tras ser calificado el mandamiento con defecto por ser necesario el nombramiento de administrador judicial, se presenta nuevamente acompañado de una diligencia de ordenación donde se hace constar que se ha notificado a XX e YY, hijos e los titulares registrales, pero sin que se acredite que han sido demandados..... 25
- 6) *Crédito refaccionario: conversión en hipoteca.* Dado que las obras de refacción están a punto de ser terminadas, consulta el acreedor si podría ya la instancia privada configurar la conversión en hipoteca. El acreedor pretende solicitar en la propia instancia la constitución de hipoteca, sometiéndola a la condición suspensiva de que se hubieran acabado las obras y existieran pagos pendientes a cargo del deudor, lo que se acreditaría mediante certificación final de obras y certificado de deuda..... 25

## I.2. RESUMEN DE LOS CASOS PLANTEADOS EN EL SEMINARIO DEL DÍA 03 DE OCTUBRE DE 2012 ..... 27

- 1) *Administrador: Inscripción en el Registro Mercantil. Compraventa: Administrador no inscrito.* En una escritura de compraventa comparece en representación de la vendedora el administrador único, estando su cargo pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. Consultado dicho Registro resulta que la hoja de la sociedad está cerrada por falta del depósito de sus cuentas. Antes del cierre el órgano de representación estaba constituido por dos administradores solidarios, uno de los cuales es el administrador único ahora compareciente. .... 27
- 2) *Hipoteca: cancelación parcial; Nota de procedimiento de ejecución. Cancelación: Nota de ejecución de procedimiento.* En una escritura de compraventa el adquirente se subroga en la hipoteca pero previamente la hipoteca se cancela parcialmente. El problema es que esta hipoteca tiene nota de procedimiento de ejecución. ¿Es aplicable el artículo seiscientos ochenta y ocho de la LEC que exige la previa cancelación de la nota de procedimiento, a las cancelaciones parciales? ..... 28
- 3) *Propiedad horizontal: comunidad de garajes sobre local perteneciente a dos edificios. Modificación del título constitutivo.* Bajo dos edificios colindantes, cada uno de ellos constituido en régimen de propiedad horizontal, existe un local sótano diáfano que se extiende al subsuelo de ambos edificios, el cual constituye un elemento privativo en cada uno de los edificios. Este local funciona como una sola comunidad e incluso tiene diligenciado un libro de actas propio. El local ha sido vendido sucesivamente por el promotor por cuotas, en algunos caos con asignación de uso y en otros no. Incluso las asignaciones no corresponden realmente al subsuelo del edificio donde se supone que se hayan sino que se producen cruces para algunos propietarios. A la hora de regular esta situación ¿Es preciso el consentimiento individualizado de

<p>todos los propietarios de las plazas o basta un acuerdo de comunidad?; ¿Sería, asimismo, posible la modificación sin la intervención de los propietarios de los pisos de cada edificio o cuanto menos sin un acuerdo de sus respectivas juntas?.....</p>	29
<p>4) <i>Testamento: Interpretación; Derecho de representación: en la sucesión testada; Sustitución vulgar: extensión.</i> Nos encontramos con una institución hereditaria a favor de cuatro sobrinos de la testadora por partes iguales. Se establece un derecho de representación (sic) a favor de los descendientes de los citados herederos, por estirpes en caso de premoriencia o conmoriencia. Uno de los coherederos renuncia y los tres restantes aceptan y se adjudican el bien por terceras partes. La registradora considera que en realidad hay una sustitución vulgar por lo que, en caso de renuncia, deben ser llamados los sustitutos vulgares del renunciante, por la fuerza expansiva de la misma que deriva del artículo 425 del Ccc. El Notario autorizante considera que al hablar el testador de derecho de representación implica la limitación de la sustitución, que no operaría en los casos de renuncia y, en consecuencia, entraría en juego el derecho de acrecer. ....</p>	30
<p>5) <i>Concurso de acreedores: venta anterior al auto de declaración; compraventa: efectos de la ratificación. Principio de tracto sucesivo: compraventa y declaración de concurso.</i> Nos encontramos con una compraventa en la que el comprador está representado por un mandatario verbal. Esta compraventa se escritura en febrero pasado. En marzo de dicta por el juzgado de lo mercantil un auto de declaración de concurso del vendedor, con nombramiento de administrador concursal. En el mes de junio se presenta la ratificación por la compradora, la cual ha sido otorgada en el mes de mayo. En el mes de julio se presenta el mandamiento en el que se ordena la anotación del concurso. ¿Es inscribible la venta o sería necesaria la intervención del administrador concursal? .....</p>	31
<p>6) <i>Derecho de uso de carácter familiar: Tracto sucesivo.</i> Nos encontramos con una sentencia de divorcio en la cual se adjudica el uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges. Sin embargo, la finca consta inscrita en nuda propiedad por mitad y proindiviso a favor de los cónyuge pero en cuanto al usufructo se haya inscrito a favor de los padres de uno de los cónyuges. ....</p>	33
<p>7) <i>Vivienda de protección oficial: Derechos de la Administración en caso de ejecución judicial de la finca.</i> Se plantea la cuestión de si en caso de enajenación de la finca derivada de un procedimiento de ejecución hipotecaria debe ser notificada la Administración (en este caso la Generalidad) y a qué efectos. En el presente caso el régimen de protección oficial es de finales de los años noventa y el adjudicatario en la subasta es la propia entidad acreedora. ....</p>	33
<p>8) <i>Ejecución de hipoteca: Sobre una cuota de una finca pese a que la garantía recae sobre la totalidad.</i> Nos encontramos con una hipoteca sobre una finca inscrita por mitades a favor de dos personas (A y B). Estas personas constituyeron una hipoteca sin distribución de responsabilidad en garantía de un préstamo solidario. Sobre la mitad de A se practican</p>	

	a continuación dos anotaciones de embargo y en base a la ejecución de la primera de ellas C adquiere la mitad de la finca. A continuación C adquiere el crédito hipotecario e inicia la ejecución en la actualidad por el procedimiento extrajudicial pero pretendiendo ejecutar únicamente la hipoteca sobre la mitad de B, reclamando sólo la mitad de la deuda, pero saliendo la finca a subasta por el tipo pactado inicialmente para toda la finca.....	35
9)	<i>Herencia: a favor de cónyuge que en la actualidad se haya divorciado. Interpretación del testamento.</i> Un causante nombra heredera a su esposa, la cual es sustituida vulgarmente por sus hijas. Los cónyuges se divorcian y, a la ahora de aceptar e inventariar los bienes comparecen las hijas y su madre considerando que la heredera es la madre divorciada porque les consta que la voluntad del causante era mantener la institución de heredero pese a la situación de divorcio que se produjo. El testamento era del año 1980.....	35
<b>II</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA .....</b>	<b>37</b>
	Pedro Ávila Navarro	
<b>II.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012).....</b>	<b>38</b>
	<i>Inmatriculación:</i> No puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto <i>Sociedad civil:</i> Requisitos para la personalidad jurídica	
<b>II.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012).....</b>	<b>39</b>
	<i>Extranjeros:</i> El Derecho extranjero no conocido por el Notario debe probarse <i>Extranjeros:</i> Carácter de la prueba del Derecho extranjero	
<b>II.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012).....</b>	<b>40</b>
	<i>Condición resolutoria:</i> El plazo de prescripción es de 15 años	
<b>II.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO 2012 (BOE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012).....</b>	<b>40</b>
	<i>Inmatriculación:</i> No puede practicarse cuando se comprueba que la finca está inscrita	
<b>II.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO 2012 (BOE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012).....</b>	<b>41</b>
	<i>Hipoteca:</i> La flotante del art. 153 bis LH no puede constituirse en favor de una sociedad de garantía recíproca <i>Hipoteca:</i> Puede constituirse en garantía del fiador <i>Hipoteca:</i> La de garantía de obligación futura debe hacer referencia a los arts. 142 y 143 LH	

<b>II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)</b> .....	42
<i>Urbanismo:</i> La licencia por silencio administrativo no puede adquirirse en contra de la ordenación territorial o urbanística	
<b>II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)</b> .....	42
<i>Usufructo:</i> El usufructo adquirido por un cónyuge es compatible con la sociedad de gananciales	
<i>Bienes gananciales:</i> El usufructo adquirido por un cónyuge es compatible con la sociedad de gananciales	
<b>II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)</b> .....	43
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> Debe denegarse si la demanda no se dirige contra el titular registral	
<b>II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)</b> .....	43
<i>Reanudación de tracto:</i> El expediente no es útil para inscribir derechos reales sobre la titularidad reanudada	
<i>Inmatriculación:</i> El expediente no es útil para inscribir derechos reales sobre la titularidad inmatriculada	
<b>II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)</b> .....	44
<i>Obra nueva:</i> La excepción de seguro en vivienda unifamiliar para uso propio no procede para declarar varias viviendas	
<i>Obra nueva:</i> La obligación del seguro decenal es independiente del plazo de prescripción para el restablecimiento de la legalidad urbanística	
<b>II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)</b> .....	45
<i>Exceso de cabida:</i> El expediente no puede servir para inscribir una agregación	
<i>Agrupación y agregación:</i> El expediente de dominio para inscripción de excesos de cabida no puede servir para inscribir una agregación	
<b>II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)</b> .....	45
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Inscrita la ejecución, la prioridad para cancelar se traslada a la enajenación	
<b>II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)</b> .....	46
<i>Obra nueva:</i> Los requisitos para la entrega a usuarios no son exigibles transcurrido el plazo de prescripción para el restablecimiento de la legalidad urbanística	



- II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2012)**..... 47  
*Descripción de la finca:* Puede rectificarse el número de policía con prueba, sin consentimiento de todos los titulares
- II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2012)**..... 47  
*Condición resolutoria:* Su ejecución requiere consignación de las cantidades que han de ser devueltas  
*Condición resolutoria:* La cancelación de asientos posteriores requiere citación de sus titulares
- II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2012)**..... 48  
*Separación y divorcio:* La adjudicación de la vivienda familiar es inscribible sin escritura pública
- II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2012)**..... 49  
*Concurso de acreedores:* No puede anotarse embargo en procedimiento administrativo con providencia de apremio posterior a la declaración de concurso  
*Concurso de acreedores:* Los créditos contra la masa tienen que ser supervisados por el juez del concurso
- II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2012)**..... 50  
*Bienes gananciales:* La atribución a un cónyuge de un bien ganancial no puede hacerse por liquidación parcial sin disolución
- II.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)**..... 50  
*Descripción de la finca:* El título presentado debe describir la finca conforme a los arts. 9 LH y 51 RH  
*Descripción de la finca:* Irrelevancia de una omisión o discrepancia
- II.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)**..... 51  
*Compraventa:* No es necesario identificar en la compraventa los medios de pago del precio que queda aplazado
- II.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)**..... 51  
*Elevación a público de documento privado:* La falta de intervención de una heredera puede suplirse por un reconocimiento final del resultado

<b>II.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)</b> .....	52
<i>Propiedad horizontal:</i> La «inmatriculación» de un departamento es modificación de la propiedad horizontal y requiere acuerdo unánime	
<b>II.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)</b> .....	52
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse la resolución dictada en procedimiento que no se dirige contra el titular registral	
<b>II.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)</b> .....	53
<i>Inmatriculación:</i> La anotación por falta de inmatriculación requiere que no haya dudas sobre identidad de la finca	
<b>II.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)</b> .....	53
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<i>Mención:</i> No es mención la referencia a circunstancias de paternidad y filiación	
<b>II.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)</b> .....	54
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse la resolución dictada en procedimiento que no se dirige contra el titular registral	
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> La caducada no produce efectos y no puede apoyar la inscripción de la sentencia	
<b>II.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)</b> .....	55
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> Anotación de querrela sin intervención de todos los titulares registrales	
<i>Propiedad horizontal:</i> Anotación de querrela sobre elementos comunes no esenciales	
<b>II.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)</b> .....	55
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse la venta otorgada por persona distinta del titular registral	
<i>Recurso gubernativo:</i> No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma	
<b>II.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)</b> .....	56
<i>Vivienda de protección oficial:</i> El requisito del visado previo	
<i>Calificación registral:</i> Calificación de limitaciones legales dispositivas	

- II.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)** ..... 57  
*Asiento de presentación:* El recurso por falta de presentación debe plantearse ante la Dirección General  
*Asiento de presentación:* No debe extenderse de documentos privados sin eficacia registral  
*Anotación preventiva de demanda:* No puede tomarse por solicitud privada
- II.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)** ..... 57  
*Documentos judiciales:* No pueden presentarse las resoluciones judiciales comunicadas a través de Lexnet
- II.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)** ..... 58  
*Principio de tracto sucesivo:* Eficacia de la sentencia contra el titular registral aunque haya habido transmisiones intermedias
- II.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)** ..... 59  
*Inmatriculación:* Deben presentarse a calificación los dos títulos sucesivos
- II.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)** ..... 59  
*Condición resolutoria:* La resolución por acuerdo transaccional no permite la cancelación de cargas posteriores
- II.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)** ..... 60  
*Herencia:* Sustitución fideicomisaria: En la adjudicación al fiduciario no es necesario partir o fijar las cuotas entre los fideicomisarios
- II.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)** ..... 61  
*Hipoteca:* La flotante del art. 153 bis LH no puede constituirse en favor de una sociedad de garantía recíproca  
*Hipoteca:* Puede constituirse en garantía del fiador  
*Hipoteca:* La de garantía de obligación futura debe hacer referencia a los arts. 142 y 143 LH
- II.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)** ..... 61  
*Publicidad registral:* El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial  
*Publicidad registral:* No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral  
*Publicidad registral:* El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información

<b>II.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	62
<i>Hipoteca: Subrogación: Puede hacerse después de vencido el préstamo</i>	
<i>Hipoteca: Subrogación: Puede hacerse a pesar de haber cargas intermedias</i>	
<b>II.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	62
<i>Dación en pago: La dación en pago condicionada al pago de deuda es pacto comisorio prohibido</i>	
<b>II.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	63
<i>Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos e impide la cancelación de cargas posteriores</i>	
<b>II.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	63
<i>Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento</i>	
<b>II.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	64
<i>División y segregación: La parcelación exige la licencia vigente al tiempo de otorgarse la escritura</i>	
<i>División y segregación: Ante la formación de fincas inferiores a la unidad mínima, el registrador debe notificar a la autoridad agraria</i>	
<b>II.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	65
<i>Reanudación del tracto: Procede el expediente cuando el vendedor había adquirido los derechos hereditarios del titular registral</i>	
<b>II.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	65
<i>Inmatriculación: No puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto</i>	
<b>II.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	66
<i>Herencia: La declaración de herederos ab intestato no puede hacerse por decreto del secretario judicial</i>	

- II.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 Y 27 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)** ..... 67  
*Hipoteca:* La flotante del art. 153 bis LH no puede constituirse en favor de una sociedad de garantía recíproca  
*Hipoteca:* Puede constituirse en garantía del fiador  
*Hipoteca:* La de garantía de obligación futura debe hacer referencia a los arts. 142 y 143 LH
- II.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)** ..... 67  
*Hipoteca:* Imprecisa fijación del valor de tasación
- II.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)** ..... 67  
*Título inscribible:* La resolución judicial comunitaria sobre consecuencias patrimoniales del divorcio necesita reconocimiento del Juzgado de Primera Instancia
- II.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)** ..... 68  
*Anotación preventiva de embargo:* El embargo a favor de la Seguridad Social no puede ampliarse con el mismo rango
- II.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)** ..... 69  
*Recurso gubernativo:* Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
- II.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)** ..... 69  
*Herencia:* La partición hecha por el testador necesita complementarse con la liquidación
- II.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)** ..... 70  
*Principio de tracto sucesivo:* No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral
- II.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)** ..... 71  
*Reanudación del tracto:* Procede el expediente cuando el promotor adquirió del heredero del titular registral  
*Reanudación del tracto:* No puede inscribirse el expediente si no se ha citado al titular de menos de 30 años

<b>II.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	72
<i>Inmatriculación:</i> El antetítulo de aportación en aumento de capital no tiene que estar necesariamente inscrito en el Registro Mercantil	
<i>Inmatriculación:</i> Las dudas sobre identidad de la finca deben resolverse judicialmente y no en recurso gubernativo	
<b>II.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	72
<i>Obra nueva:</i> Necesidad de licencia de primera ocupación en Galicia	
<b>II.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE AGOSTO DE 2012 (BOE 11 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	73
<i>Menores e incapacitados:</i> No hay conflicto de intereses con la madre en bien que es ganancial por atribución en la adquisición	
<b>II.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	74
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral	
<b>II.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	74
<i>Documento administrativo:</i> Resolución de contrato administrativo especial y reversión de la finca al patrimonio municipal del suelo	
<b>II.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	75
<i>Título inscribible:</i> Es necesario precisar la causa en el reconocimiento de la ineficacia de una dación en pago anterior	
<b>II.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	75
<i>Reanudación del tracto:</i> Procede el expediente cuando el promotor adquirió del heredero del titular registral	
<b>II.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	76
<i>Separación y divorcio:</i> El convenio regulador es inscribible sin escritura pública	
<b>II.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	76
<i>Derecho de vuelo:</i> Una vez ejercitado se transforma en derecho perpetuo de propiedad sobre la obra realizada y elementos comunes	
<i>Derecho de vuelo:</i> Inscrita la obra en construcción, no puede cancelarse por transcurso del plazo sin consentimiento del titular	

<b>II.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	77
<i>Exceso de cabida:</i> No puede cancelarse por instancia privada	
<b>II.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	77
<i>Menores e incapacitados:</i> Es necesario defensor judicial para ejercitar o no la cautela socini frente a la madre representante	
<b>II.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	78
<i>Separación y divorcio:</i> Debe otorgarse escritura pública para transmisiones entre cónyuges en que se haya pactado esa forma	
<b>II.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	78
<i>Costas:</i> La venta de finca lindante con la ribera del mar no necesita nueva certificación si ya consta otra anterior	
<b>II.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	79
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: No puede inscribirse la adjudicación si la nota marginal de certificación se extendió en una finca distinta	
<b>II.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	80
<i>Concurso de acreedores:</i> Requisitos de conversión de embargo preventivo de la Seguridad Social en embargo definitivo	
<b>II.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	81
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> Debe denegarse si la demanda no se dirige contra el titular registral	
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> Anotación de la revocación de un poder	
<b>II.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	82
<i>Título inscribible:</i> No pueden inscribirse unas sentencias que no declaran la servidumbre, sino situaciones de hecho	
<b>II.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 22 DE OCTUBRE 2012)</b> .....	82
<i>Herencia:</i> La partición hecha por el testador necesita complementarse con la liquidación	
<b>II.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 22 DE OCTUBRE 2012)</b> .....	82
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Suspensión de la ejecución por concurso	

<b>II.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 13 DE SEPTIEMBRE DE 2012; (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	83
<i>Título inscribible:</i> Inscripción de dación en pago por testimonio del acto de conciliación	
<i>Calificación registral:</i> La falta de liquidación del impuesto es requisito impositivo de la calificación	
<b>II.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 13 DE SEPTIEMBRE DE 2012; (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	83
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas	
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: El decreto de adjudicación y el mandamiento de cargas deben presentarse simultáneamente	
<b>II.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	84
<i>División y segregación:</i> No es obstáculo para la inscripción la no correspondencia con la situación catastral	
<b>II.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	85
<i>Publicidad registral:</i> El interés para la consulta del Registro ha de ser referido a una relación patrimonial	
<i>Publicidad registral:</i> El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial	
<i>Publicidad registral:</i> El titular tiene derecho a conocer quiénes solicitan información sobre su persona o bienes	
<i>Publicidad registral:</i> No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral	
<i>Publicidad registral:</i> El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información	
<i>Publicidad registral:</i> Publicidad y protección de datos	
<b>II.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 25 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	86
<i>Bienes gananciales:</i> Disolución de comunidad entre cónyuges y carácter privativo	
<i>Rectificación del Registro:</i> No puede hacerse por el procedimiento simplificado si no hay error en el contenido del título	
<b>II.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 25 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	87
<i>Hipoteca:</i> Hipoteca por cuenta corriente de crédito: En la prórroga debe señalarse también si es o no prorrogable en lo sucesivo	
<i>Calificación registral:</i> El registrador no tiene que hacer deducciones o presunciones	



<b>II.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 25 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	88
<i>Reanudación del tracto:</i> El acta debe tramitarse según la Ley Hipotecaria y no según el Reglamento Notarial	
<i>Reanudación del tracto:</i> En adquisición del titular registral por dificultad extraordinaria en la reconstrucción del título	
<i>Sociedad anónima:</i> Disolución: Otorgamientos pendientes después de la disolución	
<b>II.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 25 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	88
<i>Condición resolutoria:</i> El pacto comisorio prohibido no puede ratificarse	
<i>Dación en pago:</i> Dación en pago de deuda no vencida y ratificación después del vencimiento	
<b>III RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL</b> .....	90
Pedro Ávila Navarro	
<b>III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)</b> .....	91
<i>Sociedad limitada:</i> Disolución: La extinción sin pago a los acreedores requiere procedimiento concursal	
<i>Concurso de acreedores:</i> La extinción de sociedad sin pago a los acreedores requiere procedimiento concursal	
<i>Concurso de acreedores:</i> Procede incluso en caso de un solo acreedor	
<b>III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)</b> .....	92
<i>Registro Mercantil:</i> No puede inscribirse una sentencia incompatible con una escritura previamente inscrita	
<i>Registro Mercantil:</i> No puede inscribirse la nulidad de una suscripción declarada por sentencia cuando ya está inscrita en virtud de escritura	
<b>III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2012)</b> .....	92
<i>Sociedad anónima:</i> Transformación: El acuerdo debe notificarse a los acreedores aunque la junta haya sido universal	
<b>III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)</b> .....	93
<i>Sociedad limitada:</i> Estatutos: Previsión de convocatoria del consejo sólo por el presidente	
<b>III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)</b> .....	94
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: En el nombramiento de consejero extranjero debe constar el NIE, dada su responsabilidad fiscal	

<b>III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	94
<i>Registro Mercantil:</i> El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores	
<b>III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	94
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: Puede inscribirse el poder dado por un administrador solidario al otro	
<b>III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	95
<i>Recurso gubernativo:</i> No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma	
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<i>Sociedad anónima:</i> Administración: Prórroga en la función de administradores caducados	
<i>Sociedad anónima:</i> Liquidación: Nombramiento de liquidadores por tiempo indefinido y por tiempo limitado	
<b>III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	96
<i>Calificación registral:</i> La calificación debe contener íntegra motivación	
<i>Calificación registral:</i> Calificación de errores intrascendentes	
<b>III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE AGOSTO DE 2012 (BOE 11 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	97
<i>Sociedad limitada laboral:</i> Administración: Para inscribir la renuncia de un administrador no es necesario acreditar la celebración de la junta	
<i>Sociedad limitada laboral:</i> Junta general: La convocatoria por correo con aviso de recibo cumple con la exigencia legal de asegurar la recepción	
<b>III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	98
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores	
<b>III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)</b> .....	98
<i>Registro Mercantil:</i> El cierre por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento	
<i>Registro Mercantil:</i> El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores	
<b>IV ACTUALIDAD PARLAMENTARIA</b> .....	99
María Isabel de la Iglesia Monje	

<b>IV.1. PROYECTOS DE LEY</b> .....	100
• Proyecto de Ley por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica .....	100
• Proyecto de Ley de medidas fiscales para la sostenibilidad energética..	103
• Proyecto de Ley por la que se aprueban medidas urgentes para paliar los daños producidos por los incendios forestales y otras catástrofes naturales ocurridos en varias Comunidades Autónomas (procedente del Real Decreto-Ley 25/2012, de 7 de septiembre) .....	107
• Proyecto de Ley de reestructuración y resolución de entidades de crédito (procedente del Real Decreto-Ley 24/2012, de 31 de agosto).....	108
• Proyecto de Ley de declaración del Parque Nacional de las Cumbres de la Sierra de Guadarrama.....	115
• Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.....	118
• Proyecto de Ley Orgánica de medidas de eficiencia presupuestaria en la Administración de Justicia, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial .....	121
• Proyecto de Ley de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas .....	124
<b>V NOVEDADES LEGISLATIVAS</b> .....	130
<b>V.1. DECRETO 104/2012, de 1 de octubre, de convocatoria de elecciones al Parlamento de Cataluña y de su disolución (BOE 02/10/2012)</b> .....	131
<b>V.2. REAL DECRETO 1336/2012, de 21 de septiembre, por el que se modifican determinados reales decretos en relación con las facultades de las Autoridades Europeas de Supervisión (BOE 05/10/2012)</b> .....	131
<b>V.3. INSTRUCCIÓN de 2 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre determinados aspectos del plan intensivo de tramitación de los expedientes de adquisición de la nacionalidad española por residencia (BOE 13/10/2012)</b> .....	131
<b>V.4. DECRETO LEY 3/2012, de 16 de octubre, de reordenación urgente de determinadas garantías financieras del sector público de la Generalidad de Cataluña y de modificaciones tributarias (DOGC 19/10/2012)</b>	131
<b>V.5. EDICTO de 17 de octubre de 2012, por el que se somete a información pública el proyecto de orden por la que se aprueba un nuevo aplazamiento de la ejecución de la demarcación registral en Cataluña aprobada por el Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles (DOGC 23/10/2012)</b> .....	132
<b>V.6. EDICTO de 17 de octubre de 2012, por el que se somete a información pública el Proyecto de orden por la que se aprueba un nue-</b>	

	<b>vo aplazamiento de la ejecución de la demarcación notarial prevista para el año 2010 en el Real decreto 173/2007, de 9 de febrero, sobre demarcación notarial (DOGC 23/10/2012) .....</b>	<b>132</b>
<b>V.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/2222/2012, de 16 de octubre, por la que se convoca el concurso ordinario núm. 286 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes .....</b>	<b>132</b>
<b>V.8.</b>	<b>LEY 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (BOE 31/10/2012) .....</b>	<b>132</b>

I

---

# SEMINARIOS DE CATALUÑA

*José Luis Valle Muñoz*

---

## I.1. RESUMEN DE LOS CASOS PLANTEADOS EN EL SEMINARIO DEL DÍA 19 DE SEPTIEMBRE DE 2012 \*

- 1) *Divorcio: adjudicación de una cuota de la vivienda habitual, perteneciendo el resto a los padres del adjudicatario. Disolución de comunidad: disolución parcial.* Nos encontramos con un convenio aprobado judicialmente en que la adjudicación que hace el ex-marido es de la mitad de la cuota que conjuntamente tenía con su mujer en su vivienda habitual. Al no reunirse en la ex mujer la totalidad de la titularidad, pues el treinta y cinco por ciento pertenece a sus padres, se plantea el registrador si realmente existe un negocio de disolución, o se trata de una compraventa de la parte de un cónyuge por el otro la cual, desde el punto de vista formal, requeriría de la correspondiente escritura pública, la cual no estaría exenta de impuestos. Resumiendo la cuestión. ¿Cabe la disolución parcial de comunidad?

El Código Civil de Cataluña señala en el artículo 552-9 señala que la comunidad se disuelve por las siguientes causas: «b. Reunión en una sola persona de la totalidad de los derechos».

Sin embargo, la totalidad de los derechos no debe confundirse con la totalidad de la cosa, sino que puede asimilarse a la totalidad de los derechos que los comuneros tengan en una cosa cuando exista un matiz jurídico que permita individualizar a dichos comuneros respecto del resto de los comuneros de la cosa. Poniendo un ejemplo, el artículo 553-52 del Código regula las «comunidad y subcomunidades para garajes y trasteros», dentro de la cual, junto a la comunidad sobre la totalidad del local, podemos encontrarnos con distintas comunidades ordinarias sobre concretas plazas de aparcamiento. Las comunidades sobre estas últimas podrían disolverse aisladamente dado el especial régimen jurídico que las afecta (condominio ordinario frente a comunidad especial existente sobre el total local garaje).

De modo análogo podemos considerar que sobre la vivienda adjudicada confluyen dos comunidades, una ordinaria sobre la totalidad y una comunidad matrimonial sobre el sesenta y cinco por ciento de la misma que, pese a considerarse también comunidad por cuotas, puede considerarse que está sujeta a un especial régimen jurídico diferente del aplicable a la vivienda en su totalidad. En este sentido, el artículo 232-12 del Código señala en su número 1 que «en los procedimientos de separación, divorcio o nulidad y en los dirigidos a obtener la eficacia civil de las resoluciones o decisiones eclesiásticas, cualquiera de los cónyuges puede ejercer simultáneamente la acción de división de cosa común respecto de los bienes que tengan en comunidad ordinaria indivisa», precepto que sería aplicable, como consecuencia de estos procedimientos, a la cuota que posean los cónyuges en un bien en que terceras personas también ostentan derechos.

La resolución de la DGRN de 11 de noviembre de 2011 consideró que cuando un condueño, titular de una cuota, extingue parcialmente la comunidad respecto de la misma, siendo compensado en metálico, esa cuota le pertenece solo a él, por lo que sobre la misma no hay comunidad y, en consecuencia, no puede haber disolución. Por lo tanto, como regla general no puede haber extinción parcial, ya que tiene que recaer sobre la totalidad del objeto común, bien porque se di-

---

\* El seminario es una opinión consensuada exclusivamente por los asistentes al mismo sin pretender en ningún caso limitar la libre calificación que como arreglo a la ley corresponde al Registrador en cada caso competente.

vide el objeto materialmente y se adjudique a cada comunero una parte, bien porque sin dividirse se queda un solo propietario con el bien, compensando a los demás.

Esta resolución, sin embargo, no desvirtúa lo anteriormente expuesto si consideramos, como se ha expuesto, que el bien objeto de la comunidad no es la total cosa sino una cuota de ella que sí pertenece a una pluralidad de personas, los ex esposos, y que ponen fin a su comunidad especial adjudicando esa cuota a uno solo.

- 2) **Novación de hipoteca: sujeta a la condición suspensiva de no existir cargas posteriores. Principio de rogación: interpretación por el registrador. Rango Hipotecario: Novación de plazo.** En una escritura de ampliación de plazo de préstamo hipotecario sobre diez fincas, en dos de las cuales hay una carga posterior a la hipoteca cuyo préstamo se nova ahora (una hipoteca unilateral a favor de hacienda, todavía no aceptada), se pacta la condición suspensiva de la no existencia de cargas posteriores a la hipoteca, aunque sólo se haya practicado el asiento de presentación de las mismas. En la nota que se envió al notario autorizante de la novación constaba la hipoteca unilateral sobre las dos indicadas fincas pero el Notario, al expresar el estado de cargas, redacta que las fincas sólo están sujetas a la hipoteca cuya novación se pretende y a notas de afección fiscal (se ha comprobado que la nota fue enviada y que fue recibida por la Notaría). A continuación añade que no incorpora la información registral pero que los interesados la han leído. Las hipotecas unilaterales, curiosamente, están otorgadas ante el mismo Notario. Se plantea el registrador si considerar que la manifestación por los interesados de que han leído la nota simple informativa hace decaer la condición, pues no puede basarse la misma en un hecho conocido al tiempo del otorgamiento o si por el contrario, cumpliendo la literalidad de la condición pactada, debe abstenerse de practicar operación alguna y devolver el título al presentante.

Concurren en este caso una serie de cuestiones, la primera la relativa a si nos encontramos ante una verdadera condición suspensiva, es decir aquella que sujeta la existencia o la eficacia de un acto o negocio al cumplimiento de un hecho futuro, o de un hecho pasado que los interesados ignoran. En este caso, de la nota enviada por el registrador resulta la existencia de la carga y según la redacción de la escritura, las partes han leído la nota. Debemos interpretar por tanto que, pese a que el notario no hay recogido la existencia de la carga, dicha omisión queda superada por la lectura de la nota registral que sí la contiene, como resulta de la información enviada por el registrador, de la cual queda constancia fehaciente, tanto del contenido como de la recepción.

Por ello, debemos considerar que no existe una verdadera condición, pues si así fuese se produciría la nulidad de la obligación, y ello por aplicación del artículo 1.115 del Código Civil, a cuyo tenor «cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula». Si después de otorgar la escritura el acreedor pudiese ejercitar la condición, está claro que la obligación sería nula y por tanto el defecto insubsanable.

Sin embargo, cuestión distinta es que consideremos no que existe en puridad una condición sino un lícito ejercicio del principio de rogación: si la inscripción en el Registro se practica a petición de los interesados, estos mismos interesados pueden determinar con el cumplimiento de que requisitos quieren que la inscripción se produzca, considerando que lo que están condicionando en realidad no es el derecho sino la inscripción del mismo. Quien puede lo mas puede

lo menos y si los interesados pueden elegir no inscribir, también pueden elegir inscribir sólo si se producen una serie de circunstancias, las cuales debe apreciar el registrador, pero sin que esta apreciación sea recurrible, pues no hay denegación o suspensión de la inscripción, sino simplemente apreciación de la solicitud de no inscribir. Tampoco puede estimarse como desistimiento, pues el asiento de presentación sigue produciendo sus efectos en tanto no caduque el mismo, por lo que, con la consiguiente instancia del presentante en favor de la inscripción podría procederse a la calificación y posterior inscripción del documento.

En el presente caso, llama la atención que no se condicione la rogación al mantenimiento del rango y se extienda a cualquier asiento que suponga una carga o gravamen (que podría ser posterior). En principio, la existencia de cargas posteriores en nada perjudica al acreedor hipotecario y en cuanto a las cargas intermedias entre la inscripción de la hipoteca y la novación que ahora se ha pactado, al tratarse simplemente de ampliación del plazo, el artículo 4 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, tras la redacción dada al mismo por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, establece en su números 2 y 3 que «cuando el prestamista sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley, las escrituras públicas de modificación de préstamos hipotecarios podrán referirse a una o varias de las circunstancias siguientes:...la alteración del plazo. Las modificaciones previstas en los apartados anteriores no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por este incremento o ampliación. En estos casos necesitará la aceptación por los titulares de derechos inscritos con rango posterior, de conformidad con la normativa hipotecaria vigente, para mantener el rango».

Frente a la claridad del primer inciso del número 3 («no supondrán en ningún caso alteración o pérdida del rango»), la salvedad que introduce el precepto («se pierde si hay ampliación del plazo del préstamo por este incremento o ampliación»), ha llevado a que los acreedores hipotecarios no tengan muy claro si finalmente conservarán o no el rango en las meras alteraciones. Por otra parte, por mucho que el registrador lo tenga claro, en caso de que surja algún problema será en última instancia la autoridad judicial quien tenga que resolver, pues los asientos están bajo la salvaguarda de los tribunales.

Lo que nunca podría el registrador es proceder a la inscripción en cuanto a las fincas no afectadas por cargas posteriores y rechazar la inscripción sólo en cuanto a aquellas gravadas con la hipoteca unilateral posterior pues lo que se nova es la obligación que es única, aunque la responsabilidad deba distribuirse entre las diversas fincas.

### 3) ***Propiedad horizontal: modificación de estatutos. Se pretenden modificar unos estatutos de una propiedad horizontal para incluir la prohibición de destinar los distintos departamentos a apartamentos turísticos.***

Como señala la resolución de la DGDIEJ de 21 de abril de 2010 el régimen de propiedad horizontal comporta la sumisión de todos los «cotitulares» a una organización determinada por la Ley para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes de los propietarios, que comportan una regulación orgánica de la toma de decisiones.

En principio, cada propietario puede utilizar libremente de su departamento sin más limitaciones que las que resulten de las leyes o del título de constitución del régimen de propiedad, siempre que estas últimas no sean contrarias a normas de carácter imperativo. Estas limitaciones pueden surgir del título originario o de uno posterior, de conformidad con el artículo 553-10. Para que puedan perjudicar a tercero, deben constar inscritas en el Registro de la propiedad, formando parte del contenido estatutario de la respectiva comunidad.



Para introducir una modificación en los estatutos es necesario la aprobación del correspondiente acuerdo por parte de la Junta, la cual no es soberana en aquellas materias que afectan a los departamentos individuales, lo que en el Código Civil de Cataluña se refleja en el número 4 del artículo 553-25, a cuyo tenor «los acuerdos que disminuyan las facultades de uso y disfrute de cualquier propietario o propietaria requieren que éste los consienta expresamente». Ahora bien, este precepto tampoco puede constituir un freno a que una comunidad se estructure a partir de un determinado momento de la manera que considere más conveniente para servir a los intereses de los diversos propietarios (piénsese en un edificio destinado a residencia de gente mayor en el que se pretende restringir ciertas actividades molestas no en sí mismas consideradas sino en razón de las necesidades de las personas ocupantes). Por ello, la excepción del número 4, debe ponerse en sus justos términos, lo cual supone que el consentimiento individualizado debe serlo en base a una privación actual y efectiva de un disfrute del departamento (destino actual, adjudicación de un uso exclusivo, etc.), no en base a la potencialidad del mismo, de suerte que cualquier cláusula limitativa de destino debiera ser aprobada individualmente por todos y cada uno de los propietarios del inmueble.

En el presente caso, bastará para modificar los estatutos el acuerdo tomado por propietarios que supongan cuatro quintas partes del número total que representen cuatro quintas partes de las cuotas de participación, salvo que algún departamento tenga reconocida dicha facultad en los estatutos existentes o esté efectivamente desarrollando dicha actividad, en cuyo caso sólo su propio consentimiento puede obligarle.

**4) Embargo: sobre finca ajena del demandado. En un procedimiento criminal se ofrece por el imputado como garantía para poder salir al extranjero que se proceda al embargo de la finca de una sociedad. El decreto del secretario señala que el imputado ha presentado una certificación del consejo de administración de la sociedad aprobando la constitución de los inmuebles como garantía.**

El embargo supone afectar un bien concreto del patrimonio del deudor al cumplimiento de sus obligaciones. El punto de partida es el artículo 1.911 del Código Civil, a cuyo tenor del cumplimiento de sus obligaciones responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros. El embargo, no es más que la manera de hacer efectivo sobre bienes concretos y determinados y respecto de deudas y obligaciones concretas y determinadas, este principio general de vinculación de patrimonios. Por lo tanto el embargo no tiene función de garantía, sin perjuicio de que sí podamos encontrar dicha función en el llamado embargo preventivo, en cuyo caso, dada la especial situación en que se encuentra el obligado, se procede a la traba de sus bienes antes de que la deuda sea ejecutiva.

El ordenamiento prevé otras figuras para resolver el problema que aquí se plantea, como la hipoteca por deuda u obligación ajena. Así, por ejemplo, la Ley General Tributaria establece en el artículo 82 que «para garantizar los aplazamientos o fraccionamientos de la deuda tributaria, la Administración tributaria podrá exigir que se constituya a su favor aval solidario de entidad de crédito o de sociedad de garantía recíproca o certificado de seguro de caución. Cuando se justifique que no es posible obtener dicho aval o certificado o que su aportación compromete gravemente la viabilidad de la actividad económica, la Administración podrá admitir garantías que consistan en hipoteca, prenda, fianza personal y solidaria u otra que se estime suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente».

Este precepto, aplicado analógicamente, parece adaptarse al caso que nos ocupa.

- 5) ***Embargo: contra ignorados herederos. Tras ser calificado el mandamiento con defecto por ser necesario el nombramiento de administrador judicial, se presenta nuevamente acompañado de una diligencia de ordenación donde se hace constar que se ha notificado a XX e YY, hijos e los titulares registrales, pero sin que se acredite que han sido demandados.***

En materia de anotación preventiva de embargo en procedimiento contra ignorados herederos del deudor, el artículo 166,1 del RH se limita a señalar que se exprese en el mandamiento la fecha de su fallecimiento.

Sin embargo, la LEC establece en su artículo 6,4 que las masas patrimoniales o los patrimonios separados que carezcan transitoriamente de titular o cuyo titular haya sido privado de sus facultades de disposición y administración pueden comparecer en juicio, correspondiendo se representación, de acuerdo con el artículo siguiente, a quienes conforme a la ley les administren.

Esta normativa ha llevado a diversas resoluciones de la DGRN a exigir el nombramiento de un representante de los bienes del deudor fallecido, si no aparecen demandados herederos. Numerosas son las resoluciones que, en base al principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, pone de relieve que la cosa juzgada se limita a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo es un trasunto de la proscripción de la indefensión (resoluciones de 22 de enero de 2003, 25 de junio de 2005, 24 de febrero de 2006, etc.).

Sin embargo, las más recientes resoluciones consideran que el nombramiento de un defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo, debe limitarse a aquellos casos en el que el llamamiento a los herederos es puramente genérico y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente (resolución de 3 de octubre de 2011).

En el presente caso sería preciso que al menos la demanda esté interpuesta contra algún llamado a la herencia que pueda actuar en interés de los demás, no siendo suficiente la notificación a dos personas en el proceso de ejecución, aunque lo sean en el concepto de herederos.

- 6) ***Crédito refaccionario: conversión en hipoteca. Dado que las obras de refacción están a punto de ser terminadas, consulta el acreedor si podría ya la instancia privada configurar la conversión en hipoteca. El acreedor pretende solicitar en la propia instancia la constitución de hipoteca, sometiéndola a la condición suspensiva de que se hubieran acabado las obras y existieran pagos pendientes a cargo del deudor, lo que se acreditaría mediante certificación final de obras y certificado de deuda.***

La anotación preventiva de crédito refaccionario tiene la virtualidad de convertirse en hipoteca, pero de manera tajante el artículo 197 del RH señala que «para convertir la anotación preventiva practicada a favor del acreedor refaccionario se presentará la escritura pública otorgada por el acreedor y el deudor o, en su defecto, la sentencia recaída en el juicio a que se refiere el artículo 95 de la Ley».

La anotación preventiva de crédito refaccionario sí que puede constituirse en virtud de documento privado y esta anotación produce respecto del crédito todos los efectos de la hipoteca, pero tiene un inconveniente y es que, como anotación que es, caduca, concretamente a los sesenta días de concluida la obra de la refacción. Por ello el acreedor puede pedir la conversión de la

anotación en inscripción de hipoteca, pero como la anotación garantiza un crédito no líquido, es precisa la liquidación del mismo para convertirlo en hipoteca, liquidación que debe efectuarse con arreglo a lo establecido en el título en que se solicite la anotación. Si acreedor y deudor no se pusiesen de acuerdo en cuanto a la liquidación deberán acudir a un procedimiento judicial ordinario.

El rango de la garantía se convierte en preferente respecto de cualquier otra carga que recaiga sobre la finca, aunque sea anterior, tanto en el caso de la anotación como en el de la hipoteca, pero sólo en cuanto al aumento de valor que la finca adquiera como consecuencia de la refacción. Por ello, si la finca estuviese sujeta a cargas o derechos reales es necesaria para su práctica, o bien la escritura pública en la que intervengan estos titulares fijando el valor de la finca antes de la refacción, o bien la providencia judicial recaída en expediente instruido para hacer constar dicho valor en el que deben ser citados los titulares de derechos y cargas.

En base a todas estas consideraciones, queda claro que no puede equipararse formalmente la solicitud de la anotación a la conversión en hipoteca y por ello debe rechazarse la instancia para proceder a la misma

## I.2.

# RESUMEN DE LOS CASOS PLANTEADOS EN EL SEMINARIO DEL DÍA 03 DE OCTUBRE DE 2012 \*

- 1) **Administrador: Inscripción en el Registro Mercantil. Compraventa: Administrador no inscrito.** En una escritura de compraventa comparece en representación de la vendedora el administrador único, estando su cargo pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. Consultado dicho Registro resulta que la hoja de la sociedad está cerrada por falta del depósito de sus cuentas. Antes del cierre el órgano de representación estaba constituido por dos administradores solidarios, uno de los cuales es el administrador único ahora compareciente.

El artículo 282 de la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio), señala que el incumplimiento por el órgano de administración de la obligación de depositar, dentro del plazo establecido, los documentos a que se refiere este capítulo dará lugar a que no se inscriba en el Registro Mercantil documento alguno referido a la sociedad mientras el incumplimiento persista. No obstante, se exceptúan los títulos relativos al cese o dimisión de administradores, gerentes, directores generales o liquidadores, y a la revocación o renuncia de poderes, así como a la disolución de la sociedad y nombramiento de liquidadores y a los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

La DGRN en numerosas resoluciones (17 de diciembre de 1997, 23 de febrero de 2001, etc.) no considera necesaria la inscripción previa del cargo en el Registro Mercantil pero en todo caso, habrá de acreditarse al registrador de la propiedad la realidad, validez y vigencia del nombramiento de administrador en términos que destruyan la presunción de exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil, siendo así que tales extremos dependen de múltiples elementos y circunstancias.

Por ello, al haber quedado suprimida la norma contenida en el artículo 95 del Reglamento del Registro Mercantil de 14 de diciembre de 1956, por la cual se ordenaba la inadmisión en oficina pública de documentos comprensivos de actos sujetos a inscripción obligatoria sin que se acreditase la misma, y dado que es incuestionable la validez de los actos jurídicos que en nombre de la sociedad realice el administrador desde el mismo momento de la aceptación del cargo, pese a que la inscripción sea obligatoria, el incumplimiento de esta obligación no afecta a la validez y eficacia del acto realizado, por lo que tal incumplimiento queda fuera del ámbito de calificación que corresponde al registrador de la propiedad.

Sin embargo, no cabe desconocer las enormes dificultades prácticas que pueden plantearse para proceder a la inscripción, pues deben acreditarse en sede registral la realidad, validez y vigencia del nombramiento del administrador: Quien contrata con un representante inscrito sabe que está protegido tanto por la fe pública del Registro Mercantil como por la inoponibilidad de la revocación o cese si éste no está inscrito y publicado. El nombramiento de un nuevo administrador, antes de la inscripción de su cargo, requerirá que el saliente manifieste su conformidad con el cambio, lo que en caso de administradores mancomunados requerirá la conformidad de todos y en el caso de solidarios bastará sólo la de uno. A partir de este momento los contratos

---

\* El seminario es una opinión consensuada exclusivamente por los asistentes al mismo sin pretender en ningún caso limitar la libre calificación que como arreglo a la ley corresponde al Registrador en cada caso competente.

vincularán a la sociedad. A falta de dicha conformidad, sólo podrá ser considerado legítimo representante el nuevo administrador a partir de la inscripción y ello debido a la presunción de validez que establece el artículo 20 del Código de Comercio. Por ese mismo motivo la vinculación de la sociedad por los contratos celebrados durante el periodo que va desde que acepta el cargo hasta que su nombramiento se inscribe queda en una situación de pendencia. Sólo obligarán a la sociedad si los antiguos administradores no presentan una querrela.

En Cataluña, la resolución de 22 de abril de 2010 de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, consideró necesaria la previa inscripción del cargo de administrador en el Registro Mercantil pues esta inscripción tiene carácter obligatorio, de conformidad con los artículos 4, 84 y 192 del Reglamento del Registro Mercantil. Además, la expresión del nombramiento y su inscripción es una de las circunstancias que debe reflejar la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos otorgados por el administrador de la sociedad (artículo 51 del Reglamento hipotecario). Añade la Dirección que si bien es cierto que el nombramiento de administrador produce todos sus efectos desde su aceptación y que la falta de inscripción no perjudicará a los terceros de buena fe (artículos 21 y 22 del Código de comercio), eso no justifica dejar de exigir la inscripción previa del nombramiento en el Registro Mercantil para inscribir los actos dispositivos inmobiliarios en el Registro de la Propiedad, por la presunción de exactitud de los asientos registrales que establece el artículo 7 del Reglamento del Registro Mercantil.

Sin embargo, la resolución de Cataluña, al no tratarse de una materia propia del Derecho catalán, tiene su razón de ser en la aplicación del artículo 3,4 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, a cuyo tenor, «si varios interesados optan por interponer cada uno un recurso gubernativo y *al menos uno se basa en normas del derecho catalán o en su infracción*, la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas debe sustanciar todos los recursos, *incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del derecho catalán*, en una sola pieza y debe resolverlos acumuladamente». Esta norma se encuentra en la actualidad suspendida por el Auto del Tribunal Constitucional de 28 de julio de 2010.

En definitiva, aplicando la doctrina de la DGRN al caso concreto, lo correcto sería que si en la escritura de nombramiento de nuevo administrador único se cesan a los anteriores solidarios, se exigiese la inscripción de esta escritura en el Registro a los solos efectos de la inscripción de su cese, algo que no queda afectado por el cierre registral derivado de la falta de depósito de las cuentas. Sin embargo, dado que el nuevo administrador es uno de los solidarios cesados, no cabe duda de que su actuación, como nuevo administrador vincula a la sociedad y, en consecuencia, puede procederse a la inscripción.

**2) Hipoteca: cancelación parcial; Nota de procedimiento de ejecución. Cancelación: Nota de ejecución de procedimiento. En una escritura de compraventa el adquirente se subroga en la hipoteca pero previamente la hipoteca se cancela parcialmente. El problema es que esta hipoteca tiene nota de procedimiento de ejecución. ¿Es aplicable el artículo seiscientos ochenta y ocho de la LEC que exige la previa cancelación de la nota de procedimiento, a las cancelaciones parciales?**

Establece el artículo 688,2 de la LEC que «El registrador hará constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca que se ha expedido la certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere. En tanto no se cancele por mandamiento del Secretario judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución». De modo análogo, el artículo 131 de la LH señala que

«no se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto».

Ambos preceptos tienen su origen en la resolución de la DGRN de 24 de abril de 1991, y su razón de ser se haya en la irregularidad que podría resultar de cancelar una hipoteca sobre una finca ya ejecutada y pendiente de presentación del correspondiente título en el Registro. No obstante, este razonamiento parece que tiene pleno fundamento si la cancelación es total pues se rompería el principio de tracto sucesivo. Procede buscar nuevos argumentos para aplicar el mismo criterio a la cancelación parcial.

En la cancelación total, el artículo 97 de la LH presume extinguido el derecho y, por otro lado, el artículo 20 señala que ninguna inscripción podrá practicarse en el Registro sin que conste previamente inscrito el derecho del transmitente. Si la hipoteca concede al acreedor hipotecario el derecho de proceder contra el bien dado en garantía para la satisfacción de una obligación es claro que la cancelación de su derecho impide la inscripción del resultado del procedimiento. Ninguno de estos obstáculos sería aplicable a la cancelación parcial, pues la garantía únicamente se reduce pero subsiste.

Sin embargo, el artículo 692 de la LEC señala que, en la ejecución del bien, el precio del remate se destinará a pagar al actor el principal de su crédito, intereses y costas sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. Al rebajarse la garantía hipotecaria podría suceder que ese hipotético título pendiente de presentación pudiera ser rechazado por exceder de las nuevas coberturas hipotecarias publicadas aunque no de las iniciales. Al ser un momento esencial del procedimiento de adjudicación la expedición por el registrador de la certificación de cargas y la práctica de la nota acreditativa de dicha expedición, con los efectos frente a terceros que conlleva, el adquirente de la finca en el título de compraventa y cancelación parcial no podría desconocer ese procedimiento ya finalizado pero aún no inscrito, por lo que sólo el levantamiento de la nota marginal acreditativa de la existencia del procedimiento podrá provocar terceros protegidos plenamente por la fe pública registral.

- 3) ***Propiedad horizontal: comunidad de garajes sobre local perteneciente a dos edificios. Modificación del título constitutivo.*** Bajo dos edificios colindantes, cada uno de ellos constituido en régimen de propiedad horizontal, existe un local sótano diáfano que se extiende al subsuelo de ambos edificios, el cual constituye un elemento privativo en cada uno de los edificios. Este local funciona como una sola comunidad e incluso tiene diligenciado un libro de actas propio. El local ha sido vendido sucesivamente por el promotor por cuotas, en algunos casos con asignación de uso y en otros no. Incluso las asignaciones no corresponden realmente al subsuelo del edificio donde se supone que se hayan sino que se producen cruces para algunos propietarios. A la hora de regular esta situación ¿Es preciso el consentimiento individualizado de todos los propietarios de las plazas o basta un acuerdo de comunidad?; ¿Sería, asimismo, posible la modificación sin la intervención de los propietarios de los pisos de cada edificio o cuanto menos sin un acuerdo de sus respectivas juntas?

La posibilidad de que un local compartido por una pluralidad de edificios constituya una comunidad especial, la cual puede sujetarse a su vez a un nuevo régimen de propiedad horizontal, ya fue admitida por las resoluciones de la DGRN de 2 de abril de 1980 y 27 de mayo de 1983, según las cuales «La Ley Hipotecaria y su Reglamento mantienen un criterio favorable al acceso al Registro de aquellas unidades orgánicas integradas por diferentes fincas siempre que aparezca salvaguardado el sistema y no se alteren los principios básicos que gobiernan la institución regis-

tral. Así, las fincas comunicadas que pasarán a formar una nueva entidad, no se extinguen y, en consecuencia, no se produce el cierre registral de sus respectivos folios debido a que cada local seguirá formando parte de su primitiva propiedad horizontal. No obstante, como estas fincas se integran en una nueva unidad, será necesario abrir un nuevo folio que refleje la finca resultante de la agrupación. Esta finca nueva no tiene porque tener cuota, pero los locales integrantes mantendrán su número correlativo y su cuota en sus propiedades horizontales originarias».

En Cataluña, el artículo 553-53,3 del Ccv señala que «debe constituirse una subcomunidad especial para el local destinado a garaje o trasteros si varios edificios sujetos a regímenes de propiedad horizontal comparten su uso. En este caso, el local forma parte, además, de cada propiedad horizontal en la proyección vertical que le corresponde. Si unas normas estatutarias concretas no establecen lo contrario, los titulares de las plazas tienen derecho a utilizar todas las zonas de acceso, distribución, maniobra y salida de vehículos situadas en el local con independencia del edificio concreto en cuya vertical o fachada estén situadas».

El hecho de que algunas de las cuotas enajenadas conlleven el uso exclusivo de plaza de aparcamiento y otras no, exige, para regular la situación, el consentimiento individualizado de todos los propietarios afectados, es decir, cuanto menos todos aquellos que hayan adquirido una cuota sin asignación de plaza sin que sea posible que en transmisiones individualizadas se adjudique una plaza con la mera voluntad de comprador y vendedor, pues estarían sustrayendo a la voluntad colectiva algo que es de su exclusiva competencia.

Lo que no será necesario es el consentimiento de los propietarios de los departamentos de los edificios afectados, no individualmente ni colectivamente, a través de acuerdos de juntas, pues la nueva configuración de los locales derivados de la agrupación en nada afectan ni a sus derechos ni a su cuota. A título de ejemplo podría traerse a colación la resolución de la DGRN de 4 de marzo de 1993 que, para la constitución de un departamento en régimen de multipropiedad, no consideró necesario el acuerdo de la junta de la propiedad horizontal en que dicho departamento radicaba, y ello en base al principio de libertad que rige el dominio, cuyas limitaciones son de interpretación estricta y no se presumen por lo que el acto discutido debería ser contrario a la ley, a los estatutos o al respeto debido a los derechos de los demás propietarios.

**4) *Testamento: Interpretación; Derecho de representación: en la sucesión testada; Sustitución vulgar: extensión.* Nos encontramos con una institución hereditaria a favor de cuatro sobrinos de la testadora por partes iguales. Se establece un derecho de representación (sic) a favor de los descendientes de los citados herederos, por estirpes en caso de premoriencia o conmoriencia. Uno de los coherederos renuncia y los tres restantes aceptan y se adjudican el bien por terceras partes. La registradora considera que en realidad hay una sustitución vulgar por lo que, en caso de renuncia, deben ser llamados los sustitutos vulgares del renunciante, por la fuerza expansiva de la misma que deriva del artículo 425 del Ccc. El Notario autorizante considera que al hablar el testador de derecho de representación implica la limitación de la sustitución, que no operaría en los casos de renuncia y, en consecuencia, entraría en juego el derecho de acrecer.**

En la sucesión testada no tiene lugar el derecho de representación, pues con arreglo al artículo 441-7 del Ccv de Cataluña «por derecho de representación, los descendientes de una persona premuerta, declarada ausente o indigna son llamados a ocupar su lugar en la sucesión intestada». En caso de renuncia a la herencia, el artículo 442-1,2 señala que su parte acrece a los demás del mismo grado.

En el presente caso se plantea el juego del derecho de representación en la sucesión testada y, dado que no es una institución propia de la misma, lo que debe buscarse es que institución de las reguladas para ésta puede acoger la expresión del testador «derecho de representación» y si podría interpretarse que esta incardinación puede ser parcial, es decir, conservando los caracteres propios que el derecho de representación tiene en la sucesión intestada.

En Cataluña, la resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 12 de mayo de 2006 consideró que el testamento debe interpretarse de acuerdo con la presumible voluntad del causante por lo que se decanta por la primacía del derecho de representación y la consiguiente exclusión de los sustitutos vulgares en caso de renuncia del heredero. «Cierto es que el artículo 155.2 de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña señala que salvo que sea otra la voluntad del testador, la sustitución vulgar dispuesta para el caso de premoriencia del heredero instituido se extenderá a todos los casos en que este no pueda o no quiera ser heredero, pero», añade la Dirección, «este artículo es aplicable cuando el título sea hereditario, pero no en el caso de un legado, como sucede en el supuesto objeto de recurso, pues la finalidad del precepto es evitar la apertura de la sucesión intestada».

Ni la redacción del Código de Sucesiones ni la del Libro IV difieren en este punto de lo establecido en la Compilación (artículos 167,2 y 425,1, respectivamente), pero al no tratarse de un legado sino de una institución de heredero, no parece aplicable la doctrina resultante de la resolución citada, por lo que si tenemos en cuenta que los posibles sustitutos vulgares podrían quedar perjudicados por la interpretación que hace el Notario, lo lógico es que la interpretación del testamento se realice por todos los interesados, no sólo por aquellos a quien beneficia el derecho de acrecer.

**5) *Concurso de acreedores: venta anterior al auto de declaración; compraventa: efectos de la ratificación. Principio de tracto sucesivo: compraventa y declaración de concurso. Nos encontramos con una compraventa en la que el comprador está representado por un mandatario verbal. Esta compraventa se escritura en febrero pasado. En marzo de dicta por el juzgado de lo mercantil un auto de declaración de concurso del vendedor, con nombramiento de administrador concursal. En el mes de junio se presenta la ratificación por la compradora, la cual ha sido otorgada en el mes de mayo. En el mes de julio se presenta el mandamiento en el que se ordena la anotación del concurso. ¿Es inscribible la venta o sería necesaria la intervención del administrador concursal?***

En el presente caso, lo primero que procede analizar son los efectos de la ratificación de la venta por el adquirente, el cual no se haya en concurso. La resolución de la DGRN de 2 de diciembre de 1998 señala que la «ratificación no puede retrotraer su eficacia al tiempo de la celebración del contrato cuando ello perjudique los derechos o legítimos intereses de un tercero, pues a ello se opone la regla básica de inexistencia del contrato hasta que media el elemento sustancial del consentimiento, no perfeccionándose hasta dicho momento.

La compraventa producirá sus efectos, por tanto, a partir del mes de mayo, y su eficacia erga omnes se producirá desde el momento de la presentación de la ratificación en el Registro, la cual acontece en el mes de junio. En este momento se ha dictado ya por el magistrado el auto de declaración de concurso voluntario de la parte vendedora, si bien el mandamiento no se ha presentado en el Registro, ya que accede en virtud de un asiento posterior (practicado en el mes de julio).

El juego del principio de tracto sucesivo lleva a que, salvo que los beneficiarios del concurso puedan ser considerados terceros respecto de la ratificación, el Registrador deba despachar por el orden de presentación de los títulos en el Registro (resolución de 2 de octubre de 1981). El prin-



cipio de inoponibilidad de lo no inscrito lleva a la conclusión de que al adquirente que ratifica con posterioridad a la declaración de concurso pero con anterioridad a la publicidad registral del mismo, no se le puedan imponer las consecuencias que se deriven del procedimiento.

Por otra parte, el registrador no puede tener en cuenta documentos presentados con posterioridad y así la resolución de 24 de octubre de 1998 señala que ante la presentación de títulos contradictorios debe procederse por orden cronológico. La consideración de documentos presentados con posterioridad es excepcional y en este sentido la resolución de 24 de octubre de 2005 señala que el asiento de presentación del título está bajo la salvaguarda de los tribunales por lo que sólo podría desvirtuarse por los propios interesados o por una disposición judicial (se entiende que en un procedimiento que ataque directamente el título presentado).

Cierto es que podría resultar un fraude en la actuación del adquirente, derivada de una connivencia con el vendedor en base a la cual la ratificación sólo se produciría si la situación económica del transmitente así lo requiriere, pero no lo es menos que el Registrador no puede calificar un presunto fraude y que, en todo caso, la defensa de los acreedores del vendedor declarado en concurso corresponde a los administradores nombrados judicialmente. En este sentido el artículo 71, de la Ley Concursal señala que «declarado el concurso, serán rescindibles los actos perjudiciales para la masa activa realizados por el deudor dentro de los dos años anteriores a la fecha de la declaración, aunque no hubiere existido intención fraudulenta». Con arreglo a este precepto el perjuicio debe ser probado por quien ejercite la acción rescisoria, y la legitimación para dicho ejercicio se determina en el artículo 72, a cuyo tenor, «la legitimación activa para el ejercicio de las acciones rescisorias y demás de impugnación corresponderá a la administración concursal. Los acreedores que hayan instado por escrito de la administración concursal el ejercicio de alguna acción, señalando el acto concreto que se trate de rescindir o impugnar y el fundamento para ello, estarán legitimados para ejercitarla si la administración concursal no lo hiciera dentro de los dos meses siguientes al requerimiento».

Una última cuestión es la relativa a la publicidad que del concurso haya podido dar el Registro Mercantil: si el mandamiento hubiese sido inscrito en este Registro con anterioridad a la ratificación, ¿Podría el Registrador suspender la compraventa con base en la publicidad registral mercantil? La resolución de 27 de febrero de 2012 considera que la Ley Hipotecaria no excluye por principio la actuación de oficio del registrador. Muy al contrario, la presupone e incluso exige al ordenar tener en cuenta no solo el documento presentado sino los asientos del Registro con él relacionados. En este sentido, el nuevo artículo 80,2 de la Ley del Registro Civil veda a Administraciones y funcionarios exigir a los ciudadanos la presentación de certificados registrales cuando los datos obren en su poder o fuere posible su obtención por medios electrónicos.

La consulta al Registro Mercantil no supone inscribir a instancia del registrador, sino impedir que derechos inexistentes o nulos puedan pasar por existentes o legales. Por tanto, esta consulta no afecta al principio de rogación pues el registrador no inscribe lo que no se le pide sino que, en base al conocimiento de algo que esta sometido a publicidad legal, no inscribe lo que se le pide. En definitiva, el principio de rogación es perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba.

Sin embargo, pese a la posibilidad de esta consulta, la misma no es algo obligatorio, pues no hay precepto legal alguno que obligue a ello y, además, supondría la consulta permanente al Registro Mercantil de cualquier acto en que intervenga una sociedad y la consulta al Civil para aquellos en que lo hagan personas físicas. A mayor abundamiento, en el presente caso, el adquirente no se haya en concurso por lo que no puede verse afectado sin su consentimiento, o sin un procedimiento judicial en que sea parte, por una circunstancia relativa a la capacidad del transmitente que en el momento de la venta todavía no se había producido, máxime cuando el transmitente sí que presta su consentimiento en el momento de otorgarse la escritura pública.

- 6) ***Derecho de uso de carácter familiar: Tracto sucesivo.*** Nos encontramos con una sentencia de divorcio en la cual se adjudica el uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges. Sin embargo, la finca consta inscrita en nuda propiedad por mitad y proindiviso a favor de los cónyuge pero en cuanto al usufructo se haya inscrito a favor de los padres de uno de los cónyuges.

La DGRN declaró en la resolución de 21 de junio de 2004, que no cabe la inscripción del uso de una vivienda con usufructo inscrito a nombre de un tercero. Sin embargo, la propia Dirección matizaba que podría inscribirse tal derecho como sucesivo del usufructo actual, tema que no se planteó en el recurso dados los términos del convenio del cual emanaba el uso. Por ello, la resolución de 28 de mayo de 2005, admite la inscripción del uso a favor de la mujer sobre la cuarta parte de la nuda propiedad inscrita a favor del marido razonando que, en todo caso, la constancia registral impedirá que la esposa pueda verse afectada por un acto dispositivo del marido hecho sin su consentimiento.

En realidad el uso de carácter familiar sobre la vivienda tiene dos facetas diferenciadas: de un lado satisfacer la necesidad de vivienda de uno de los cónyuges (y en su caso de los hijos) y de otro impedir la transmisión de esta finca sin el consentimiento de ambos cónyuges o sin una resolución judicial que lo autorice. Por ello, cualquiera que sea el derecho inscrito que los esposos tengan sobre la vivienda podrá permitir la consiguiente inscripción del uso, siempre que tal derecho pueda posibilitar un goce de la finca aunque dicho goce no sea inmediato. El único supuesto en que se debe rechazar la inscripción del uso es aquel en que los cónyuges carecen de derecho alguno sobre la finca y ello por aplicación del principio de tracto sucesivo. A este último supuesto se refieren las resoluciones de 25 de junio de 1998 y 17 de diciembre de 2002, supuestos en los cuales los titulares registrales ni siquiera fueron parte en el procedimiento.

- 7) ***Vivienda de protección oficial: Derechos de la Administración en caso de ejecución judicial de la finca.*** Se plantea la cuestión de si en caso de enajenación de la finca derivada de un procedimiento de ejecución hipotecaria debe ser notificada la Administración (en este caso la Generalidad) y a qué efectos. En el presente caso el régimen de protección oficial es de finales de los años noventa y el adjudicatario en la subasta es la propia entidad acreedora.

La Disposición Transitoria Tercera de la Ley del Derecho a la Vivienda (Ley 18/2007, de 28 de diciembre) señala que «las viviendas calificadas como protegidas antes de la entrada en vigor de la presente Ley deben sujetarse al régimen jurídico vigente en el momento de ser calificadas».

El Decreto 257/2006, de 6 de junio, por el que se establecen las condiciones para la venta de viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública, señala en su artículo 9 que «a los efectos de facilitar y hacer viables las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas calificadas de promoción pública al amparo del *Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre*, adjudicadas en régimen de compraventa, se puede utilizar la extinción del régimen jurídico y su calificación como viviendas con protección oficial de régimen general de venta, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que las personas solicitantes sean las titulares de las viviendas.
- b) Que desde el certificado final de obras de las viviendas o de su recepción hayan transcurrido un mínimo de quince años.

c) Que la solicitud de cambio de calificación cuente con la conformidad del ayuntamiento donde se ubiquen las viviendas, y del promotor de la actuación.

La Disposición Adicional Segunda añade que «las viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública que no opten por la sustitución de su régimen jurídico en las condiciones establecidas en el presente Decreto, continuarán sometidas, a todos los efectos, a las condiciones y régimen jurídico establecidos en su calificación definitiva y la que se regula en el capítulo II del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre».

Toda la normativa vigente regula los supuestos de transmisión voluntaria inter vivos, pero, pese a regular los préstamos hipotecarios a favor de promotores y adquirentes, no se ocupan de los efectos de la transmisión forzosa, la cual no debe escapar a las reglas generales que regula el régimen de protección oficial en cuanto a adquirente, precio y derechos de la administración, si bien debe coordinarse con los derechos que en el procedimiento de ejecución se conceden a los acreedores hipotecarios, especialmente en el momento actual, dada la precariedad del mercado inmobiliario debido a la falta de crédito. Por ello, si el adquirente es el propio ejecutante o una sociedad instrumental a quien se cede el remate, la cual no pueda considerarse consumidor final sino mero intermediario para la devolución ulterior de la vivienda al mercado, y tal adquisición se realiza en ejercicio de los derechos resultantes de la normativa que regula la ejecución, no deberían exigirse los rigurosos requisitos que deben concurrir en los consumidores de viviendas de esta naturaleza. Por el contrario, si el adquirente en subasta es una persona física, deberá cumplir los requisitos exigidos por la legislación aplicable que en la actualidad en Cataluña están recogidos en la Ley de 28 de diciembre de 2007 y para lo cual el medio de control es el visado.

En cuanto al precio de enajenación, debe seguirse la misma filosofía, si bien no deben admitirse precios por encima de los límites reglamentarios establecidos en el artículo 51 del Real Decreto 3148, pues en caso contrario sería muy fácil, en tiempos de bonanza, el fraude entre transmitente y adquirente.

En cuanto a los derechos de la Administración, al ser un supuesto anterior a la vigente Ley de 2007, hemos de acudir a los artículos 50 y siguientes de la Ley de Vivienda de Cataluña del año 1991 (Ley 24, de 29 de noviembre), con arreglo a los cuales la administración de la Generalidad puede usar del derecho de opción de compra en las primeras transmisiones, y de los derechos de tanteo y retracto en las segundas y sucesivas transmisiones, de las viviendas de protección oficial de promoción privada y de sus anexos, en la forma y en los supuestos determinados por reglamento. A estos efectos los propietarios deberán comunicar a la administración, o en un caso al ente público promotor, su decisión de enajenar a los efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto. Las transmisiones no pueden ser inscritas en el Registro sin que se acredite la práctica de esta notificación.

Centrándonos en el caso presentado en este seminario, dado que el adquirente es la propia entidad de crédito, no debe exigirse visado, sin perjuicio de exigirlo en su día cuando se transmita la vivienda y salvo que se haya utilizado previamente el procedimiento para la extinción del régimen. Si el adquirente hubiese sido una persona física sí sería exigible el visado regulado en el artículo 85 de la Ley 18/2007 (pues esta ley no tendrá carácter retroactivo en cuanto al régimen de transmisión, pero sí en cuanto a la determinación de las personas que pueden acceder a una vivienda de protección oficial, pues esta adjudicación se está realizando en la actualidad).

Por lo que respecta a la notificación, y pese a no haberse producido el desarrollo reglamentario previsto en la Ley de la Vivienda catalana de 1991, debe producirse la notificación a la administración, con independencia de que el adquirente sea una persona física o jurídica, a los

efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración o por el órgano público promotor correspondiente.

- 8) ***Ejecución de hipoteca: Sobre una cuota de una finca pese a que la garantía recae sobre la totalidad. Nos encontramos con una hipoteca sobre una finca inscrita por mitades a favor de dos personas (A y B). Estas personas constituyeron una hipoteca sin distribución de responsabilidad en garantía de un préstamo solidario. Sobre la mitad de A se practican a continuación dos anotaciones de embargo y en base a la ejecución de la primera de ellas C adquiere la mitad de la finca. A continuación C adquiere el crédito hipotecario e inicia la ejecución en la actualidad por el procedimiento extrajudicial pero pretendiendo ejecutar únicamente la hipoteca sobre la mitad de B, reclamando sólo la mitad de la deuda, pero saliendo la finca a subasta por el tipo pactado inicialmente para toda la finca.***

El artículo 122 de la Ley Hipotecaria señala que la hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido. Por su parte, el artículo 217 del Reglamento añade que «si se tratare de hipotecar varios derechos integrantes del dominio o participaciones proindiviso de una finca o derecho, podrán acordar los propietarios o titulares respectivos la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos, sin que sea necesaria la previa distribución».

En el presente caso, en el Registro no consta la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las diversas participaciones, por lo que sería necesario en primer lugar proceder a la dicha distribución por acuerdo entre las partes. A falta de dicho acuerdo no cabe ejecutar la hipoteca con respecto a una mitad indivisa.

No cabe entender que exista en este caso confusión de derechos, en primer lugar porque no queda claro que el nuevo acreedor hipotecario sea a la vez deudor. En el caso de que lo fuera, la deuda es solidaria, por lo que no puede aplicarse el artículo 1.194 del Ccv y considerar que sólo continua existiendo la deuda del otro copropietario. Pero aunque así fuera, pese a que sólo fuese exigible la mitad de la deuda, la garantía hipotecaria no se reduce.

- 9) ***Herencia: a favor de cónyuge que en la actualidad se haya divorciado. Interpretación del testamento. Un causante nombra heredera a su esposa, la cual es sustituida vulgarmente por sus hijas. Los cónyuges se divorcian y, a la hora de aceptar e inventariar los bienes comparecen las hijas y su madre considerando que la heredera es la madre divorciada porque les consta que la voluntad del causante era mantener la institución de heredero pese a la situación de divorcio que se produjo. El testamento era del año 1980.***

El artículo 422-13 del Ccv de Cataluña establece que la «la institución de heredero, los legados y las demás disposiciones que se hayan ordenado a favor del cónyuge del causante devienen ineficaces si, después de haber sido otorgados, los cónyuges se separan de hecho o judicialmente, o se divorcian, o el matrimonio es declarado nulo, así como si en el momento de la muerte está pendiente una demanda de separación, divorcio o nulidad matrimonial, salvo reconciliación». No obstante, mantienen la eficacia si del contexto del testamento, el codicilo o la memoria testamentaria resulta que el testador las habría ordenado incluso en los casos regulados por los apartados 1 y 2.

En el presente caso no resulta del contexto del testamento que el causante habría mantenido la institución. La mera voluntad de las hijas no es una causa traslativa en nuestro derecho, que requiere de un negocio jurídico determinado. Por ello, para que la madre adquiriera la propiedad de la finca se requiere de la existencia de dicho negocio.

No puede alegarse la antigüedad del testamento, pues este sería un argumento si no hubiese previsto el causante la sustitución vulgar, la cual opera, salvo prevención en contra, tanto para el caso de que el heredero no quiera o como para el de que no pueda heredar, como sucede en este caso.



---

# **RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA**

*Pedro Ávila Navarro*

---

## II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

***Inmatriculación: No puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto***

***Sociedad civil: Requisitos para la personalidad jurídica***

«Plantea este recurso el problema de si son suficientes a los efectos de proceder a una inmatriculación de finca dos títulos otorgados ante el mismo notario el mismo día, uno a continuación de otro, en cuya virtud, por el primero, el marido aportaba un inmueble de su propiedad a la sociedad de gananciales y, por el segundo, ya con su esposa, lo volvía a aportar a una sociedad civil, formada por ambos con su hijo [...] 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. No obstante se viene exigiendo también 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 [...] Las cautelas, prevenidas en la Ley y el Reglamento, la jurisprudencia y este Centro Directivo, han de ser observadas con especial cuidado, lo que forzosamente obliga a extremar el celo al funcionario calificador en todo el proceso, para impedir que puedan llegar a inmatricularse fincas que no cumplen con los requisitos exigidos; lo que obligaría a los posibles perjudicados a seguir costosos trámites para restablecer la situación anterior». Por estos motivos, la Dirección reitera la doctrina de la R. 21.05.2007, y entiende que los dos documentos presentados a inscripción han sido creados para conseguir la inmatriculación. Como quiera que el recurrente alega que no se ha producido «circularidad», puesto que la titularidad inicial y la final corresponden a personas completamente distintas, la Dirección entra en el problema de la personalidad jurídica de la sociedad civil; y reitera la su doctrina de que «fue voluntad del legislador –que debe tener valor preferente para el intérprete– que sólo tuviesen ‘personalidad jurídica las sociedades civiles que cumpliesen un plus de requisitos y que son los mismos que se exigen en el Código de comercio para que las sociedades mercantiles tengan personalidad jurídica’ [...] El art. 1669 C.c. ya anticipó, en efecto, cumpliendo escrupulosamente con el mandato de la Ley de Bases, que carecían de personalidad las sociedades civiles cuyos pactos no tengan la publicidad adecuada para que sus pactos dejasen de ser secretos o reservados [...] no prevé el Código otra publicidad oficial que la que puedan obtener si revisten una de las formas prevenidas en el Código de Co-

mercio (art. 1670 C.c.), por lo que adecuada publicidad para que los pactos de las sociedades civiles dejen de considerarse secretos y adquieran personalidad jurídica, que es una cualidad oficial y ‘erga omnes’, es solo la misma publicidad oficial y ‘erga omnes’ que se exige para las sociedades mercantiles [...] En el art. 1669 C.c. se determinaron las consecuencias que, para las sociedades civiles que no tengan personalidad jurídica, comportaba el hecho de no tenerla, tanto respecto a la titularidad de sus bienes como a la gestión de la contratación; en cambio, en el art. 1670 C.c., se definió cuándo la tenían [...] Doctrina que fue acogida ya en la R. 31.03.1997, cuando estableció que las sociedades civiles cuyos pactos se mantienen secretos entre los socios (y por tanto carecen de personalidad) son precisamente las que no se inscriben en el Registro Mercantil». De manera que existe la «circularidad», «por cuanto el titular inicial no desaparece nunca del todo a lo largo del proceso negocial documentado».

R. 25.06.2012 (Luisiolga, S.C., contra Registro de la Propiedad de Lugo-2) (BOE 18.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/18/pdfs/BOE-A-2012-11707.pdf>

## II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

***Extranjeros: El Derecho extranjero no conocido por el Notario debe probarse***

***Extranjeros: Carácter de la prueba del Derecho extranjero***

En una herencia la registradora exige que se acredite que el testamento otorgado en Australia cumple los requisitos exigidos por la legislación australiana, ley personal del causante (el art. art. 36 RH exige acreditación de observancia de las formas y solemnidades extranjeras); «con el fin de probar el derecho extranjero se presenta una declaración o ‘statement’ del abogado-notario (solicitor y notario público) en la que hace constar que el ‘Grant of Legal Probate’ es el documento legal emitido por la división correspondiente del Tribunal Supremo de Nueva Gales del Sur» y «afirma que los tribunales de Nueva Gales del Sur ‘otorgaran [sic] validez a las disposiciones testamentarias del testador tal y como aparecen en el testamento’ [...] Ni hay prueba del texto literal del derecho extranjero ni tampoco una determinación del alcance de éste basada en las decisiones de los tribunales [...] No ha quedado acreditado el carácter oficial del que emite el ‘statement’ —el art. 36 RH se refiere a los diplomáticos, cónsules o funcionarios competentes del país de la legislación que sea aplicable—; y en cuanto a «la declaración del notario de conocer el derecho extranjero sin que éste sea probado, no cumple con lo establecido en el art. 36 RH, como ha declarado la R. 02.03.2012 [...] En la hipótesis de que se hubiera probado el derecho extranjero se podría exigir que si el registrador disiente tuviese, en los fundamentos de derecho de su calificación, que desvirtuar los hechos y motivar la discrepancia en cuanto la interpretación del derecho, [...]pero] no puede sostenerse que la simple afirmación del notario de conocer el derecho extranjero pueda vincular al registrador». Además de que, como para el ámbito judicial establece el art. 281.2 LEC, no sólo sería necesario acreditar el contenido del derecho extranjero sino también su vigencia (vid., entre otras, las S. 11.05.1989, S. 07.09.1990 y S. 25.01.1999). Ahora bien, el art. 36 RH, al establecer el sistema de acreditación del Derecho extranjero por aseveración o informe notario o cónsul español o del país de que se trate, dice *entre otros medios*, admitiendo, pues, otros, entre los cuales «una jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo ha exigido el testimonio conforme de dos jurisconsultos del país extranjero en cuestión (S. 12.03.1973, S. 12.11.1976 y S. 23.10.1992)».



(Pese a apreciar la insuficiencia de la acreditación del Derecho extranjero, la Dirección entra en el estudio del Derecho australiano y llega a la conclusión de que, en virtud de reenvío a la «lex rei sitae», el asunto pudiera estar sujeto al Derecho español).

R. 26.06.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-45) (BOE 18.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/18/pdfs/BOE-A-2012-11708.pdf>

### II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

**Condición resolutoria: El plazo de prescripción es de 15 años**

Se reitera la doctrina de la R. 23.01.2008, en el sentido de que, a efectos de la cancelación de condición resolutoria explícita (art. 82.5 LH), debe entenderse que el plazo de prescripción en el Derecho común no es el de 30 años de las acciones reales, sino el de 15 años del art. 1964 C.c., como acción personal que es; así lo entendieron las S. 24.02.2000 y S. 31.02.2001 al tratar sobre la reforma del Reglamento Hipotecario por RD. 1867/04.09.1998.

R. 27.06.2012 (Notario Joaquín-Vicente Tenas Segarra contra Registro de la Propiedad de Valladolid-6) (BOE 18.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/18/pdfs/BOE-A-2012-11709.pdf>

### II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO 2012 (BOE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

**Inmatriculación: No puede practicarse cuando se comprueba que la finca está inscrita**

Se conforma la calificación negativa sobre la inmatriculación de una finca en expediente de dominio «porque, además de que, al emitir la certificación de inicio del expediente, la registradora afirmó que dudaba de que la finca fuera otra que se hallaba inscrita, ahora del Registro consta un escrito remitido por la Gerencia Regional del Catastro expresivo de que la parcela con la referencia catastral que en el expediente se cita para esta finca, corresponde a la otra finca distinta que ya estaba inscrita». Para ello, la Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales (cita, por todas, la R. 24.05.2012), y la necesidad de calificar los obstáculos que surjan del Registro; y en este caso «no cabe duda de que existe un obstáculo para la inscripción que surge del Registro, y este obstáculo es otra finca que se halla inscrita».

R. 28.06.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-38) (BOE 18.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/18/pdfs/BOE-A-2012-11710.pdf>

## II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JUNIO 2012 (BOE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

***Hipoteca: La flotante del art. 153 bis LH no puede constituirse en favor de una sociedad de garantía recíproca***

***Hipoteca: Puede constituirse en garantía del fiador***

***Hipoteca: La de garantía de obligación futura debe hacer referencia a los arts. 142 y 143 LH***

El único defecto que es objeto de recurso es si cabe la inscripción de hipoteca de máximo en garantía de una línea de afianzamiento concedida por una sociedad de garantía recíproca por las deudas de uno de los socios partícipes de la misma. Se plantea en primer lugar si cabe constituir hipoteca global y flotante del art. 153 bis LH, y la solución es negativa, porque las sociedades de garantía recíproca no son ninguna de las entidades de crédito que se mencionan en dicho precepto, ni siquiera pueden incluirse entre los establecimientos financieros de crédito, que están sujetos a una regulación distinta, ni puede defenderse la analogía, porque «la analogía sólo cabe cuando existe una laguna y en este caso, se trata de lista cerrada que no permite ninguna analogía». Pero en segundo lugar puede plantearse «si cabe la constitución de la hipoteca de máximo [como hipoteca por obligación futura] al amparo de los arts. 142 y 143 LH y 238 RH, teniendo en cuenta que en la escritura no se hace referencia a que la hipoteca se constituye por la sociedad de garantía recíproca al amparo del art. 153 bis LH»; la Dirección entiende que dentro de la hipoteca en garantía de obligación futura «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»; se extiende en los requisitos de la fianza por obligación futura, que ha sido admitida por la jurisprudencia (S. 27.09.1993, S. 23.02.2000, S. 18.03.2002, S. 13.10.200 y S. 30.10.2006) siempre que «la obligación futura quede determinada en este acto o sea susceptible de serlo en el futuro sin necesidad de un nuevo consentimiento [...] La R. 17.01.1994 no admitió la hipoteca en garantía de avales a favor de una sociedad de garantía recíproca porque, al no existir todavía la deuda, se podría crear una reserva de rango carente de un legítimo interés actual y porque exigía la existencia de una relación jurídica básica que vincule ya al deudor; pero en el presente caso, existen intereses legítimos...»; y si es posible esa fianza, también lo es la hipoteca que garantiza la obligación que surja. Sin embargo, en el caso concreto, entiende la Dirección que «en este supuesto, la escritura no hace referencia a los arts. 142 y 143 LH, debiendo tenerse en cuenta que dichos preceptos prevén que el nacimiento o concreción de la obligación futura se haga constar en el Registro por nota marginal, regulada por el art. 238 RH, contemplando así un procedimiento de determinación de la obligación garantizado distinto del que se establece en los arts. 153 y 153 bis LH, por lo que, conforme además con el principio de rogación, todos estos extremos no pueden hacerse constar de oficio por el registrador, sino que requieren la correspondiente configuración como hipoteca en garantía de obligación futura, lo que no consta en este caso».

R. 28.06.2012 (Avalmadrid, S.G.R., contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana – 3) (BOE 18.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/18/pdfs/BOE-A-2012-11711.pdf>

## II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

### ***Urbanismo: La licencia por silencio administrativo no puede adquirirse en contra de la ordenación territorial o urbanística***

Tras numerosas vicisitudes del expediente de homologación de un plan parcial y programa de actuación integrada, la sociedad agente urbanizadora presenta en el Registro la escritura de protocolización del proyecto de reparcelación y alega su aprobación por silencio administrativo positivo. La registradora suspende la inscripción por no presentarse la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto, tal como establece el art. 425.4 D. 67/12.05.2006, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de Valencia. Consta también en el expediente un escrito del alcalde en el sentido de que la solicitud de aprobación fue desestimada en su momento. La Dirección reitera la doctrina de la R. 15.09.2009 y, con ella, la del Tribunal Supremo –S.TS (3.ª) 28.01.2009– y del art. 8.1.b RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en el sentido de que *en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística*, como excepción a la regla general de silencio positivo del art. 43.2 L. 30/26.11.1992, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. De manera que el acceso al Registro del silencio positivo requeriría su justificación por documentación pública (art. 3 LH), «incompatible con la admisión del silencio administrativo acreditado mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho (cfr. art. 43.5 L. 30/1992)»; y requeriría también «la necesaria constancia indubitada de que el acto que se pretende inscribir no es contrario al planeamiento». Y, aunque el art. 177.e L. 16/30.12.2005, Urbanística Valenciana, regule un silencio positivo, «este precepto debe entenderse en el contexto de la legislación básica estatal; en particular ha de ponerse en relación con el art. 8.1.b RDLeg. 2/2008 [...] Por ello tiene plena lógica que, en los casos de elevación a público del proyecto de reparcelación, se requiera complementariamente, a fin de integrar la documentación necesaria para la inscripción, la certificación del secretario del Ayuntamiento sobre la aprobación y firmeza del proyecto».

R. 29.06.2012 (Prometosa Construcciones, S.L., contra Registro de la Propiedad Benidorm) (BOE 18.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/18/pdfs/BOE-A-2012-11712.pdf>

## II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

### ***Usufructo: El usufructo adquirido por un cónyuge es compatible con la sociedad de gananciales***

### ***Bienes gananciales: El usufructo adquirido por un cónyuge es compatible con la sociedad de gananciales***

«El usufructo de una finca aparece inscrito a favor del que lo adquirió ‘para su sociedad conyugal’. Se trata de dilucidar si puede cancelarse dicho usufructo por fallecimiento de dicha persona, como cree el recurrente, o por el contrario el usufructo debe integrarse en la

sociedad de gananciales y ser objeto de liquidación». La Dirección sigue la línea de la R. 31.01.1979: «Puede conectarse el carácter vitalicio del usufructo con la sociedad de gananciales [...]; si fallece el cónyuge que adquirió el usufructo y a cuya vida está unida la existencia de este derecho, quedará extinguido [...]; si el que fallece es el cónyuge del que adquirió el usufructo, este derecho real sigue subsistiendo hasta tanto no fallezca el otro esposo». La R. 25.02.1993 parece llegar a la solución contraria, pero en aquel caso los cónyuges adquirirían conjuntamente, mientras que en el supuesto actual adquiere únicamente el cónyuge que ahora ha fallecido.

R. 30.06.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benissa) (BOE 18.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/18/pdfs/BOE-A-2012-11713.pdf>

## II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JUNIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

***Anotación preventiva de demanda: Debe denegarse si la demanda no se dirige contra el titular registral***

«Presentado en el Registro de la Propiedad un decreto por el que se ordena la anotación preventiva de una sentencia no firme que declara la nulidad de un contrato de compraventa, se rechaza la práctica de la anotación porque la finca consta inscrita a nombre de persona distinta de aquella contra la que se dirigió el procedimiento [... y] el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el principio del tracto sucesivo (cfr. art. 20 LH) no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él [...] no puede tomarse razón de un asiento que, por más que provisional, tendría por objeto una situación jurídica que afecta al titular vigente sin que éste haya prestado su consentimiento ni haya sido parte».

R. 30.06.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 18.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/18/pdfs/BOE-A-2012-11714.pdf>

## II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

***Reanudación de tracto: El expediente no es útil para inscribir derechos reales sobre la titularidad reanudada***

***Inmatriculación: El expediente no es útil para inscribir derechos reales sobre la titularidad inmatriculada***

«Iniciado un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca y la inmatriculación de otras, el auto que lo concluye declara justificado el dominio en ambos casos ordenando la inscripción, la cual se practica. Pero además, el auto hace referencia a la existencia sobre algunas de dichas fincas de un consorcio forestal en el que el suelo pertenece a los declarados dueños y el vuelo al Patrimonio Forestal del Estado (hoy Junta de Castilla y León), recogiendo las particularidades de dichos consorcios». Dice la Dirección que «la función de

la inmatriculación es el acceso al Registro de una finca que no está inscrita, y cuya primera inscripción debe ser de dominio (cfr. art. 7 LH), y la reanudación del tracto tiene por objeto la concatenación del dominio interrumpido; pero el auto que declara el dominio no es título suficiente para la inscripción del derecho de vuelo como consecuencia de un consorcio forestal. Precisamente por ello, el juez no ordena tal inscripción. Para la misma, según el art. 11.5 L. 08.06.1957, de Montes, declarado vigente a este efecto por la disp. adic. 1 L. 43/21.11.2003, de Montes, es necesario el título que, sin duda debe existir, y es la escritura pública en la que se constituyó el consorcio forestal.»

R. 02.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Briviesca) (BOE 18.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/18/pdfs/BOE-A-2012-11715.pdf>

## II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

***Obra nueva: La excepción de seguro en vivienda unifamiliar para uso propio no procede para declarar varias viviendas***

***Obra nueva: La obligación del seguro decenal es independiente del plazo de prescripción para el restablecimiento de la legalidad urbanística***

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva de una vivienda unifamiliar, sin que se acredite la suscripción del correspondiente seguro decenal a que se refiere el art. 19.1 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, por alegarse que el declarante es un autopromotor de una única vivienda unifamiliar para uso propio; en la misma fecha se habían otorgado otras escrituras por los mismos comparecientes en las que se declaraban otras obras nuevas, también «para uso propio». Dice la Dirección que la disp. adic. 2 L. 38/1999 dispensa del seguro «al supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio [...]»; como ya tiene declarado este Centro Directivo, esta exigencia no constriñe el número de viviendas de las que el autopromotor pueda ser titular, ni su carácter de residencia habitual, temporal o esporádica, principal o secundaria (cfr. R. 05.04.2005). Lo que trata de expresar la norma [...] 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 [...]; bastará, a tal efecto, la explícita declaración del otorgante de la declaración de obra nueva siempre que no quede desvirtuada por ningún otro elemento documental contradictorio; en el presente caso, el carácter único de la vivienda [...] aparece claramente desvirtuado y contradicho por las declaraciones efectuadas por el mismo autopromotor en relación con otras viviendas unifamiliares». Todavía puede plantearse si la exigencia de seguro se aplica también a obras nuevas declaradas de conformidad con lo previsto en el art. 20.4 RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, o sea, *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*; en la L. 38/1999 «no se establece distinción alguna por razón de la antigüedad de la edificación en el momento de la declaración de su obra nueva, [...], sin que por este Centro Directivo pueda distinguirse donde la Ley no lo hace»; en el caso concreto «ha transcurrido el plazo de

prescripción de la infracción urbanística que podría provocar su demolición, pero no el de diez años de duración de las garantías obligatorias», que siguen siendo exigibles.

R. 03.07.2012 (Notario Miguel-Ángel Delgado Gil contra Registro de la Propiedad de Torrox) (BOE 18.09.2012).

R. 03.07.2012 (Notario Miguel-Ángel Delgado Gil contra Registro de la Propiedad de Torrox) (BOE 18.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/18/pdfs/BOE-A-2012-11717.pdf>

## II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

***Exceso de cabida:* El expediente no puede servir para inscribir una agregación**

***Agrupación y agregación:* El expediente de dominio para inscripción de excesos de cabida no puede servir para inscribir una agregación**

Se presenta en el Registro auto aprobatorio de un expediente de dominio para la inscripción de un exceso de cabida. El registrador deniega el exceso por entender que el documento judicial no declara acreditado un error de medición de la finca, sino la existencia de una agregación que no ha tenido acceso al Registro; el propio recurrente lo reconoce así. La Dirección repite su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales (cita la R. 17.03.2008, y señala cómo el propio art. 522.1 LEC establece, incluso para la calificación de sentencias constitutivas, la posibilidad de que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica) y sobre la naturaleza del exceso de cabida (cita la R. 13.07.2007): «En el presente caso, se ha seguido un expediente de dominio de exceso de cabida para realizar operaciones de segregación y agregación que modifican la identidad de las fincas de que se trata, por lo que no resulta congruente un expediente de dominio de exceso de cabida, que no es más que la rectificación de la cabida de una finca erróneamente realizada».

R. 04.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Fe – 2) (BOE 18.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/18/pdfs/BOE-A-2012-11720.pdf>

## II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

***Anotación preventiva de embargo:* Inscrita la ejecución, la prioridad para cancelar se traslada a la enajenación**

«Se debate en este recurso si es posible cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo, ordenada en un mandamiento de cancelación de cargas, cuando en el momento de la presentación de estos títulos, la anotación de embargo está cancelada por haber transcurrido su plazo de vigencia de cuatro años. Es circunstancia relevante para la resolución de este expediente que consta inscrita en el Registro la adjudicación derivada del procedimiento de ejecución en el que se ordenó practicar la anotación de embargo que ahora se halla cancelada por caducidad. Esta inscripción se practicó durante la vigencia de la referida anotación. Sin embargo, el man-

damiento cancelatorio no se presentó al mismo tiempo que la escritura otorgada por el ejecutado a favor de los cesionarios del adjudicatario, sino años después. La Dirección reitera su doctrina (especialmente de las R. 28.07.1989 y R. 19.05.2012) de que, «inscrita la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo trabado en garantía de su efectividad, se consuma la virtualidad de la anotación, de ahí que el art. 206.2 RH disponga su cancelación; la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación y, por eso, las cargas y gravámenes posteriores que habían sido registrados sin perjuicio de los derechos del anotante (art. 71 LH), no sólo no se liberan de aquella restricción sino que sufren el pleno desenvolvimiento de la misma, esto es, la subordinación respecto de la enajenación judicial alcanzada, lo que determina la extinción de tales cargas y la consiguiente ‘cancelabilidad’ de los asientos respectivos [...]; y no obsta a esta conclusión el hecho de que se hayan practicado anotaciones de prórroga posteriores a la inscripción de la adjudicación, pues la prórroga del plazo de vigencia de la anotación no afecta a su prioridad, conforme a las anteriores consideraciones. Todo ello sin prejuzgar lo que habría de hacerse con las nuevas anotaciones practicadas en virtud de la nueva titularidad registral...»

R. 05.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Elche-1) (BOE 18.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/18/pdfs/BOE-A-2012-11721.pdf>

## II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

### **Obra nueva: Los requisitos para la entrega a usuarios no son exigibles transcurrido el plazo de prescripción para el restablecimiento de la legalidad urbanística**

Se pretende el acceso al Registro de un acta final de obra nueva que ya consta en construcción, y que según la certificación técnica está totalmente terminada desde 2003. El registrador pide la licencia municipal de primera ocupación, conforme a la legislación urbanística de Castilla y León. «La recurrente, por su parte, alega que se trata de una obra nueva respecto de la que ya no procede el restablecimiento de la legalidad urbanística que implique su demolición, porque el arquitecto declara en su certificación que la obra se halla concluida desde el año 2003». La Dirección comienza reiterando su doctrina sobre la competencia estatal en materia de los requisitos para la documentación e inscripción de obras nuevas y antiguas (R. 17.01.2012 y 08.05.2012), «sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción o no de la infracción urbanística según la normativa autonómica». Y, aunque el art. 20.1 RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, exige *el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios*, entre los que estaría en Castilla y León la licencia municipal de primera ocupación, el art. 20.4 L. 2/2008 dispensa la justificación de la adecuación a la legalidad urbanística de la edificación y de su uso como requisito previo para inscribir cuando se trata de obras *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*; y ese «art. 20.4 L. 2/2008 ha de entenderse de aplicación a todas las edificaciones consolidadas por razón de su antigüedad y respecto de las cuales no proceda la adopción de medidas que puedan implicar su demolición, y ello tanto si la obra se construyó con licencia como si lo fue sin licencia, y tanto si la obra nunca tuvo acceso al Registro con anterioridad a su terminación, como si fue declarada en construcción en un momento anterior a la declaración de su terminación; sin perjuicio de las comunicaciones

que deba practicar el registrador, una vez practicada la inscripción, conforme al art. 20.4 L. 2/2008» (Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación).

R. 05.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de León-2) (BOE 18.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/18/pdfs/BOE-A-2012-11722.pdf>

## II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

**Descripción de la finca: Puede rectificarse el número de policía con prueba, sin consentimiento de todos los titulares**

Se plantea «si se puede rectificar la descripción que aparece en el Registro, del número de policía o de gobierno de una finca urbana, en la que se justifican los cambios y adaptaciones oportunos del Catastro, si bien en la escritura correspondiente de rectificación, no comparece prestando su consentimiento uno de los titulares registrales de la finca [...], no resulta certificación o acreditativo alguno expedido por un funcionario del Ayuntamiento correspondiente». Dice la Dirección que «las actualizaciones de números de calle en las fincas urbanas pueden hacerse con motivo del otorgamiento de actos posteriores por parte de los titulares registrales, siempre que el registrador no tenga dudas de la identidad de la finca [...]; en ese caso [si existe duda], no bastaría la mera manifestación de los interesados, sino que sería preciso acompañar un escrito del alcalde o del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el art. 437 RH»; en el caso concreto, «no habiéndose invocado en la calificación registral ningún obstáculo sobre dudas de identidad de la finca sino únicamente la cuestión de la comparecencia de los restantes cotitulares, procede revocar la nota calificadora, pues constando debidamente acreditado el cambio de número de la calle por documento adecuado para ello, máxime cuando es la que sirve para asignar el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) correspondiente a cargo de los titulares, no es necesaria la intervención de todos ellos [...] más que una rectificación del título, se trata, a efectos registrales, de una actualización del Registro partiendo de documentos acreditativos».

R. 06.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrijos) (BOE 20.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/20/pdfs/BOE-A-2012-11806.pdf>

## II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

**Condición resolutoria: Su ejecución requiere consignación de las cantidades que han de ser devueltas**

**Condición resolutoria: La cancelación de asientos posteriores requiere citación de sus titulares**

En el marco del procedimiento concursal se declara la resolución de una compra del concursado en virtud de la condición resolutoria explícita pactada; sobre la finca pesa una anotación



preventiva de embargo a favor de la Agencia Tributaria, contra el comprador y anterior a la declaración de concurso. El registrador deniega la cancelación del embargo «por no resultar de la documentación presentada que la Agencia Tributaria haya sido citada en el procedimiento para alegar lo que a su derecho convenga en cuanto a haberse cumplido todos los presupuestos de la resolución» y «por no acompañarse el documento acreditativo de haberse hecho la consignación de la totalidad del precio que ha de restituir el adquirente». La Dirección, tras reiterar una vez más su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales, señala: «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 los titulares de tales asientos no sólo 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 (devolución de cantidades, etc.). [...] La resolución opera retroactivamente y en su virtud se entiende que el bien ha seguido siendo siempre del vendedor o transmitente, ya que, como ha declarado nuestro Tribunal Supremo (vid. S. 11.10.1995), la resolución produce sus efectos 'ex tunc' y no 'ex nunc', de forma que la resolución del dominio o derecho real adquirido por el comprador determina la resolución de los derechos constituidos sobre la cosa que traigan causa de ese dominio o derecho resuelto (cfr. arts. 513.6, 529 y 1124 C.c. y 11 y 107 LH), incluido el embargo trabado sobre el mismo (cfr. S. 11.10.1995). Pero ello no quiere decir que los terceros hayan de soportar necesariamente cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución. Se trata con esta cautela de evitar que a espaldas de los terceros, transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la resolución, disminución de las cantidades a consignar, etc.) en menoscabo de la posición que corresponde a aquellos». En cuanto a la consignación a favor de los titulares de esos derechos inscritos o anotados con posterioridad, resulta necesaria (R. 19.06.2007 y R. 09.06.2010 y art. 175.6 RH): «Es a la cantidad consignada y no a la finca a la que se trasladan los derechos preexistentes y contra la que se podrá dirigir las acciones de exigencia de responsabilidades (cfr. art. 1911 C.c.)».

R. 06.07.2012 (Inmobiliaria Locamo, S.L., contra Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú – 2) (BOE 20.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/20/pdfs/BOE-A-2012-11807.pdf>

## II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

### ***Separación y divorcio: La adjudicación de la vivienda familiar es inscribible sin escritura pública***

En un procedimiento judicial de divorcio se atribuye a la esposa la propiedad de la vivienda familiar, que pertenecía a los dos cónyuges pro indiviso, y ella queda obligada a pagar al marido cierta cantidad. Según la calificación registral, no existe «una causa familiar o matrimonial en esta adjudicación, parece una transmisión ordinaria en la que el título hábil es una escritura pública». La Dirección comienza reiterando una vez más su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales, y señalando que «la determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no 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» (art. 3 LH). A continuación, dice que es necesario «abordar la regulación de la vivienda familiar con independencia del régimen económico matrimonial que hubiera estado vigente entre los cónyuges durante el matrimonio y del carácter, privativo o común, de la titularidad que los cónyuges pudieran ostentar sobre la misma [...] Nada obsta, por tanto, a inscribir la adjudicación de la vivienda familiar que los cónyuges habían adquirido pro indiviso con anterioridad al matrimonio, pactada en el convenio regulador, toda vez que se trata de la vivienda familiar, existiendo las dos causas onerosa y familiar perfectamente compatibles con el contenido de un convenio regulador aprobado judicialmente, que por ello es título hábil para la inscripción».

R. 07.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Toledo-1) (BOE 20.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/20/pdfs/BOE-A-2012-11809.pdf>

## II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

**Concurso de acreedores: No puede anotarse embargo en procedimiento administrativo con providencia de apremio posterior a la declaración de concurso**

**Concurso de acreedores: Los créditos contra la masa tienen que ser supervisados por el juez del concurso**

Se debate sobre la procedencia de una anotación de embargo en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, habida cuenta de que está anotado el concurso del deudor y de que la diligencia de embargo es posterior al auto de declaración del concurso. La Dirección da una solución negativa, toda vez que «el conjunto de relaciones jurídico patrimoniales del concursado quedan sujetas al procedimiento de concurso» (art. 8 L. 22/09.07.2003, Concursal); por lo que respecta al Registro, el art. 24 L. 22/2003 no permite la anotación de *más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo establecido en el artículo 55.1*. Pero esa excepción se refiere a procedimientos de ejecución administrativos respecto de los que se hubiere dictado diligencia de embargo con anterioridad al auto de declaración del concurso (ver R. 26.10.2011). Ciertamente que puede haber créditos que, por ser contra la masa, los llamados créditos extraconcursales, quedan al margen del procedimiento concursal, pero siempre bajo la supervisión del juez que conoce del concurso (ver Sentencia del Tribunal de Conflictos de Jurisdicción 04.07.2008); «del estudio sistemático de los artículos 8, 9, 84 y 154 L. 22/2003 resulta que la consideración de que un determinado crédito es un crédito contra la masa al efecto de obtener la anotación preventiva del embargo decretado como consecuencia de su impago no corresponde realizarla al propio titular del crédito por sí, ni menos aún puede entenderse apreciable de oficio por el registrador, dado lo limitado de los medios de que dispone a este efecto. Deberá ser el juez del concurso el que deba llevar a cabo esta calificación» (además de que «no resulta del mandamiento que se tratara de créditos contra la masa, habiendo sido alegada esta circunstancia en el escrito de recurso, por lo que no pudo tomarse en consideración en la nota de calificación y tampoco ahora para dictar esta resolución, art. 326 LH»).

R. 07.07.2012 (Treasurería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de Luarca) (BOE 20.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/20/pdfs/BOE-A-2012-11810.pdf>

## II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

### ***Bienes gananciales: La atribución a un cónyuge de un bien ganancial no puede hacerse por liquidación parcial sin disolución***

Se trata de una escritura en la que dos cónyuges, sin previa disolución, liquidan parcialmente su sociedad de gananciales adjudicando una finca ganancial a la esposa, que asume el pago del préstamo hipotecario que la grava. Dice la Dirección que «no hay inconveniente en admitir el trasvase de un bien ganancial concreto al patrimonio de uno de los esposos empleando un negocio típico (R. 02.02.1983 y R. 25.11.2004), o acudiendo a la atribución de privatividad, de efectos erga omnes, distinta, por tanto, de la confesión del art. 1324 C.c. (R. 25.09.1990). [... Pero], siendo cierto que no existe ningún precepto que exija la previa disolución de modo expreso, de la interpretación sistemática de los artículos 1344, 1392, 1393 y 1396 C.c. resulta inequívoco que es indispensable disolver para poder liquidar, total o parcialmente, la sociedad de gananciales». (La Dirección considera que hubiera sido correcto que «los esposos hubiesen acordado disolver la sociedad conyugal, adjudicado la finca a uno de ellos vía liquidación parcial y adoptado de nuevo el régimen económico de gananciales»).

R. 09.07.2012 (Notaria Emilia Cuenca Cuenca contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera) (BOE 20.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/20/pdfs/BOE-A-2012-11811.pdf>

## II.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)

### ***Descripción de la finca: El título presentado debe describir la finca conforme a los arts. 9 LH y 51 RH***

#### ***Descripción de la finca: Irrelevancia de una omisión o discrepancia***

Se trata de inscribir una sentencia en la que se declara la propiedad de un terreno, pero no consta identificada ni descrita la finca. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores, especialmente las R. 29.12.1992, R. 07.01.1994 y R. 11.10.2005: «El principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (arts. 9 y 30 LH y 51 RH) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral». Ciertamente que «cuando los títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción» (ver R. 21.04.2010); pero en este caso no puede entenderse así, ni puede salvarse la omisión por instancia de los interesados, «al carecer la sentencia de circunstancias que permitan la más mínima conexión entre las fincas en ella referida y las descritas en dicha instancia (aparte la coincidencia de titulares registrales y de superficie de la finca originaria del demandado, a todas luces insuficiente a efectos de la debida e indubitada identificación de la misma)».

R. 10.07.2012 (Imatge Tarragona, S.A., contra Registro de la Propiedad de Tarragona-1) (BOE 28.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/28/pdfs/BOE-A-2012-12161.pdf>

## II.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)

### ***Compraventa: No es necesario identificar en la compraventa los medios de pago del precio que queda aplazado***

«La única cuestión objeto de recurso en este expediente versa sobre si, en el supuesto de que el precio pactado en una compraventa se aplace en su totalidad y respecto del que se afirma será satisfecho mediante transferencia bancaria, es preciso reseñar en el título los datos exigidos por la legislación notarial [sobre identificación de medios de pago]». La Dirección repasa su doctrina de anteriores resoluciones y, con relación al objeto del recurso, dice que «las manifestaciones y constancia documental de los medios de pago empleados exigidas tanto por los arts. 21 y 254 LH, como por los arts. 24 LN y 177 RN aparecen referidas, en todo caso, a los pagos realizados en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o con anterioridad al mismo, pero no se refieren en ningún caso a los pagos que para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento ya posterior a aquel otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al art. 10 LH, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros correspondientes a la parte del precio aplazado».

R. 10.07.2012 (Notaria Josefina Quintanilla Montero contra Registro de la Propiedad de Albacete-4) (BOE 28.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/28/pdfs/BOE-A-2012-12162.pdf>

## II.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)

### ***Elevación a público de documento privado: La falta de intervención de una heredera puede suplirse por un reconocimiento final del resultado***

Se trata de una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa otorgada por la vendedora, un heredero del comprador y la legataria de la finca, y en la que al parecer se adjudica la finca a la legataria. Señalado el defecto de falta de intervención de otra heredera, en el escrito de solicitud de calificación sustitutoria, el recurrente acompaña un documento nuevo, en el que esa heredera reconoce la propiedad de la finca legada a favor de la legataria. «Este documento no es considerado para la calificación sustitutoria, ya que como se fundamenta en la misma, conforme el art. 19 bis LH, la calificación del registrador sustituto no puede versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o documentos no presentados en tiempo y forma. Y no obstante, en esa calificación sustitutoria, también se entra en el análisis del reconocimiento hecho por la heredera sobre el legado, y considera que la transmisión hecha no acredita el título de adquisición del legatario». La Dirección, tras reprochar la falta de comunicación entre dos funcionarios –notario y registrador– sobre el documento complementario, recuerda que la R. 18.10.2005 «ha admitido la posibilidad de que ciertas declaraciones de voluntad puedan deducirse de la simple comparecencia del interesado en el título calificado, sin necesidad de una expresa manifestación al respecto, como ocurre con el donatario que interviene en la escritura de donación y que se presume que acepta aun-

que formalmente no lo diga (R. 10.08.2006)»; y dice que también ahora «debiera bastar» el reconocimiento hecho por la heredera de que «el legado ha quedado sin efecto al ser el bien ‘donado’ ya propiedad de la legataria».

R. 11.07.2012 (Notario Juan Romero-Girón Deleito contra Registro de la Propiedad de Madrid-24) (BOE 28.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/28/pdfs/BOE-A-2012-12163.pdf>

## II.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)

***Propiedad horizontal: La «inmatriculación» de un departamento es modificación de la propiedad horizontal y requiere acuerdo unánime***

«Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la compraventa de una finca descrita como departamento en un edificio en régimen de propiedad horizontal. En dicho título se expresa que la finca objeto de compraventa no está inmatriculada aunque sí el edificio del que forma parte». El registrador considera que «es necesario que los titulares del edificio rectifiquen la descripción de la obra nueva y propiedad horizontal para crear como elemento independiente el departamento vendido». La Dirección confirma esa calificación, puesto que la necesaria inscripción previa de un nuevo departamento en el edificio «supondría una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal existente, por lo que debe adoptarse con todos los requisitos que para esta modificación exige la Ley», ya que el art. 8 LH exige para la inscripción de los departamentos que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución del régimen y que en esa constancia previa se describan los distintos pisos o locales; la modificación requiere unanimidad (art. 17 LPH); y «debe ser la escritura pública la forma adecuada para la modificación del régimen de propiedad horizontal o, en su defecto, un procedimiento declarativo en el que se haya demandado a todos los afectados [arts. 20 y 40.d LH]» (no pueden considerarse unas fotocopias sobre un pretendido acuerdo).

R. 11.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Burgos-4) (BOE 28.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/28/pdfs/BOE-A-2012-12164.pdf>

## II.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)

***Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la resolución dictada en procedimiento que no se dirige contra el titular registral***

Se trata de «una escritura de elevación a público de un contrato verbal de compraventa de un inmueble otorgado por la autoridad judicial, junto con el comprador, en sustitución procesal de la parte vendedora, de conformidad con lo previsto en el art. 708 LEC», en ejecución de sentencia firme; la finca aparece inscrita a favor de un hijo del demandado, que la había adquirido por compra. La Dirección resuelve que los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo

recogidos en los arts. 38 y 20 LH obligan a denegar el asiento sobre una finca inscrita a favor de persona distinta del otorgante; «sería preciso que el titular registral actual haya sido parte en el proceso (art. 40 LH) o que se hubiera tomado en su día y estuviera vigente la correspondiente anotación preventiva de la demanda interpuesta contra el mismo (cfr. art. 71 LH)». Sobre la calificación registral de documentos judiciales reitera una vez más la Dirección que «el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna»; en el mismo sentido, art. 522 LEC, «que sólo deja a salvo del deber de cumplimiento de las resoluciones judiciales que no requieran despacho de ejecución, el supuesto de que existan obstáculos derivados del propio Registro».

R. 12.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Rosario) (BOE 28.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/28/pdfs/BOE-A-2012-12166.pdf>

## II.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)

***Inmatriculación: La anotación por falta de inmatriculación requiere que no haya dudas sobre identidad de la finca***

Presentada una escritura de herencia, «el registrador deniega la inscripción por no cumplirse con los requisitos de doble titulación pública exigidos en el art. 205 LH y 298 RH y por existir duda fundada sobre la identidad de la finca. El recurrente alega que no pretende la inmatriculación, sino anotación preventiva por falta de previa inscripción, conforme a los arts. 20.3 LH y 312 RH. La Dirección admite la anotación preventiva por falta de previa inmatriculación de la finca (art. 20.3 LH; el art. 205 RH regula la prórroga; supuesto diferente es el del art. 312 RH). Pero en este caso no puede tomarse la anotación, porque existe duda fundada sobre la identidad de la finca, y «el requisito de la inexistencia de dudas fundadas de la identidad de la finca aplicable al asiento de inmatriculación (cfr. art. 298 RH) es aplicable por analogía a supuestos en los que existe identidad de razón, como son los asientos provisionales preparatorios de aquélla, y en particular la anotación preventiva por falta de previa inscripción».

R. 12.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera) (BOE 28.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/28/pdfs/BOE-A-2012-12167.pdf>

## II.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)

***Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento***

***Mención: No es mención la referencia a circunstancias de paternidad y filiación***

La interesada solicita la cancelación de una «mención» de «la posible existencia, conforme al acta de defunción del causante, de una hija natural del mismo». La Dirección dice que «no

estamos ante una mención y, por tanto, no se trata de aplicar los arts. 29 y 98 LH; técnicamente, la mención es la relación en un asiento de un derecho real cuya constitución no se ha inscrito, mientras que en el presente supuesto se trata de una expresión relativa a la paternidad y filiación de ciertas personas». Esto supuesto, «el recurso sólo cabe contra la suspensión o denegación de un asiento [...]; practicado el asiento, queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (cfr. art. 1.3 LH); tampoco puede interponerse recurso gubernativo sobre la forma de inscripción, pues los interesados cuentan con el procedimiento de rectificación y, además, con la posibilidad de solicitar previamente minuta de la inscripción conforme al art. 258.3 LH (R. 29.12.2004), y no cabe rectificación de la inscripción ya hecha, debiendo entonces acudir al procedimiento de rectificación de errores regulado en el art. 40 LH y, sobre todo, la procedencia o improcedencia de determinada particularidad de una inscripción no es posible dilucidarla en un recurso gubernativo, aunque cabría solicitar la rectificación del Registro y, ante la negativa, recurrir la misma (R. 11.12.2002)».

R. 12.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife – 4) (BOE 28.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/28/pdfs/BOE-A-2012-12168.pdf>

## II.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)

***Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la resolución dictada en procedimiento que no se dirige contra el titular registral***

***Anotación preventiva de demanda: La caducada no produce efectos y no puede apoyar la inscripción de la sentencia***

Se debate «si procede hacer constar en el Registro la nulidad de un título que provocó una inscripción, cuando las fincas fueron transmitidas, previas las segregaciones correspondientes en algunos casos, a personas que no han intervenido en el procedimiento, y dándose la circunstancia de que, si bien en su día se tomó anotación preventiva de demanda, la misma no está vigente en la actualidad, por haber caducado». Dice la Dirección que los asientos declarados nulos «no pueden ser cancelados como consecuencia de un procedimiento en el que no han intervenido los titulares respectivos» (arts. 24 C.E., 1252 C.c., 1, 40.2 y 220 LH; éste último señala que la rectificación de un asiento en ningún caso puede perjudicar a los que durante su vigencia adquirieron derechos a título oneroso y de buena fe). «La única forma de que el resultado de un proceso pueda hacerse efectivo en perjuicio de terceros es la correspondiente anotación de demanda, que da a conocer la pendencia del juicio correspondiente; ahora bien: si tal anotación no se ha tomado, o si, como ocurre en el presente supuesto, ha sido cancelada, la sentencia no puede hacerse eficaz en perjuicio de tercero. [...] La recurrente señala que las transmisiones efectuadas lo han sido a personas interpuestas, pero tal aseveración no puede ser apreciada por el registrador, sino sólo en un procedimiento judicial en que tales personas hayan sido parte».

R. 13.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lepe) (BOE 28.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/28/pdfs/BOE-A-2012-12169.pdf>

## II.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)

***Anotación preventiva de demanda: Anotación de querrela sin intervención de todos los titulares registrales***

***Propiedad horizontal: Anotación de querrela sobre elementos comunes no esenciales***

Se presenta en el Registro mandamiento de anotación preventiva de querrela, entre otros, contra el presidente de una comunidad de propietarios en propiedad horizontal [...] se expone que la propiedad horizontal se compone, además de los elementos comunes normales, de unos terrenos que actualmente son edificables como consecuencia de una nueva normativa urbanística y que los querrelados, aportando una certificación falsa, en la que se hace constar haberse tomado acuerdo unánime consintiendo en el hecho, han realizado edificaciones e incluso vendido algunas de ellas en dichas zonas que son comunes». El registrador deniega la anotación por «no dirigirse el procedimiento contra todos los titulares de la propiedad horizontal; carecer la demanda de trascendencia real, por no pedirse la nulidad de un título o la rectificación del contenido del Registro; y porque, al ser los elementos comunes parte inseparable de los pisos, debe ordenarse la anotación sobre todos ellos y no solo en los elementos comunes». La Dirección recuerda que «ha admitido la anotación preventiva de querrela siempre que, como consecuencia de tal querrela pueda producirse una alteración del contenido registral». Rechaza el primer defecto, porque, además de que «una acción penal sólo puede dirigirse contra aquél que se entiende ha incurrido en la infracción, el Tribunal Supremo ha entendido (por ejemplo, S. 05.10.1979) que cualquier comunero, «por sí solo, está legitimado para ejercitar acciones que defiendan a todos», y resultaría absurdo exigir un litisconsorcio pasivo necesario. En cuanto a la trascendencia real, la hay, según la Dirección, porque se trata de «la inexistencia de unas facultades con cuyo ejercicio puede producirse tal alteración registral». Y sobre la inseparabilidad de los elementos comunes, «la doctrina ha distinguido entre los elementos comunes por naturaleza o esenciales (que siempre deben existir) y elementos comunes por destino o accidentales (que no tienen porqué serlo necesariamente); pues bien: unas superficies de terreno existentes dentro de la propiedad horizontal no son elementos comunes esenciales, y, por ello, no son necesariamente inseparables, por lo que pueden ser negociables con independencia; por ello, basta con que la anotación solicitada se hiciera constar en la inscripción general, donde resultan descritos tales elementos».

R. 13.07.2012 (Particular y Elizabet y José Antonio Promociones Inmobiliarias, S.A., contra Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar – 1) (BOE 28.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/28/pdfs/BOE-A-2012-12170.pdf>

## II.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)

***Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la venta otorgada por persona distinta del titular registral***

***Recurso gubernativo: No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma***

No puede inscribirse la compraventa de una finca inscrita a favor de persona distinta del transmitente; así resulta de los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo recogidos



en los arts. 38 y 20 LH; y no pueden considerarse los documentos nuevos aportados por el recurrente al recurso y no presentados en tiempo y forma (art. 326 LH).

R. 13.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Huelva-3) (BOE 28.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/28/pdfs/BOE-A-2012-12171.pdf>

## II.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)

***Vivienda de protección oficial: El requisito del visado previo***  
***Calificación registral: Calificación de limitaciones legales dispositivas***

«Se plantea en el presente recurso la determinación de los requisitos a que queda sujeta la inscripción de una segunda transmisión de vivienda calificada de protección oficial de régimen especial, de conformidad con el RD. 3148/10.11.1978, y situada en territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha»; y concretamente, si es necesario «el visado o documento administrativo acreditativo de que se hayan cumplido los requisitos administrativos establecidos en relación con el precio y condiciones subjetivas del adquirente para ser titular de una vivienda de protección oficial [arts. 49 a 55 RD. 3148/1978]». Dice la Dirección que «se ha de partir de lo previsto en los arts. 2.2.a L. 2/07.02.2002 y 2.1 D. 3/20.01.2004, que incluyen dentro del concepto de vivienda con protección pública las viviendas calificadas de protección oficial, sean de promoción privada o de promoción pública», de manera que la vivienda tiene la consideración de vivienda con protección pública en Castilla la Mancha y su segunda o posterior transmisión está sujeta a visado previo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de viviendas con protección pública según el art. 25.7 D. 3/20.01.2004 (la Dirección se extiende también en problemas de Derecho transitorio que pueden consultarse en el texto del BOE).

El segundo problema que se plantea es «si la justificación de que se ha obtenido el referido visado constituye requisito previo necesario para que pueda procederse a la inscripción»; según la Dirección, como la Ley exige el visado como requisito previo, la inscripción «precisa 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 [art. 26.1 LH] [...] el Registro no puede amparar transmisiones que, aun válidas, no se ajusten al contenido de las limitaciones dispositivas que al titular registral imponga, por razón de las características especiales de su objeto, la norma definitoria de la extensión y forma de ejercicio de su derecho, y ello aun cuando tal norma establezca un efecto distinto de la nulidad del acto dispositivo para el caso de su contravención, según la posibilidad reconocida por el art. 6.3 C.c.».

R. 14.07.2012 (Notario Ricardo Taberero Capella contra Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez) (BOE 28.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/28/pdfs/BOE-A-2012-12172.pdf>

## II.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)

**Asiento de presentación:** El recurso por falta de presentación debe plantearse ante la Dirección General

**Asiento de presentación:** No debe extenderse de documentos privados sin eficacia registral

**Anotación preventiva de demanda:** No puede tomarse por solicitud privada

«El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si debe practicarse asiento de presentación de una instancia privada de determinadas fotocopias de documentos judiciales de los que resulta la petición al juzgado de la expedición de mandamiento para la anotación de una demanda.»

«El primer tema a resolver es el de qué actuación puede realizar el interesado ante la negativa a la práctica del asiento de presentación. En la primera redacción del Reglamento Hipotecario, el art. 416 RH estableció que, ante la negativa, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001 estableció en el art. 329 LH el recurso de queja ante esta Dirección General, conalzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la L. 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa. No obstante, la doctrina más autorizada, con criterio correcto, señala que, como tal decisión del registrador debe ser recurrible, debe aplicarse el mismo recurso que contra una calificación negativa, pues la calificación que deniega el asiento de presentación es una calificación más, y, por tanto, ha de entenderse incluida en el art. 324 LH.»

«Entrando con ello en el fondo del asunto, el art. 420 RH establece que no debe extenderse asiento de presentación de los documentos privados (como lo son las instancias privadas y las fotocopias de documentos judiciales, que, además, no conceden lo solicitado) salvo en los casos en que tienen alguna eficacia registral, lo cual no es el supuesto de la anotación preventiva de demanda, la cual debe ser ordenada por el juez competente, ni de los demás documentos que no pueden provocar operación registral alguna, como son los que en este recurso se examinan.»

R. 14.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-1) (BOE 28.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/28/pdfs/BOE-A-2012-12173.pdf>

## II.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)

**Documentos judiciales:** No pueden presentarse las resoluciones judiciales comunicadas a través de Lexnet

En el recurso se trata de «determinar si las resoluciones judiciales comunicadas a través del sistema Lexnet tienen, por este hecho, la condición de documento auténtico a los efectos de la inscripción», para lo que se parte del RD. 84/26.01.2007, según el cual, el sistema tiene por objeto «la presentación de escritos y documentos, así como la realización de actos de comunicación procesal y notificaciones entre funcionarios del ámbito de la Justicia y los

profesionales –abogados, procuradores o graduados sociales–. Los documentos auténticos a efectos de inscripción requerirán en todo caso, conforme al art. 3 LH, y dentro del mismo, la firma de la autoridad que deba expedirlos. Esta firma por supuesto puede ser electrónica, pero deberá ser conforme a los requisitos establecidos en las leyes, y en particular, en el ámbito de la Administración de Justicia, deberá ajustarse a su norma de referencia en la materia, que es la L. 18/05.07.2011, de superior rango normativo y fecha posterior al Real Decreto de creación de la herramienta Lexnet». El art. 14 L. 18/2011 determina las características de los sistemas de firma para la identificación electrónica y para la autenticación de los documentos electrónicos que produzca la Administración de Justicia; excluidos los correspondientes a la letra a), que se refiere a las sedes electrónicas, y los de la letra b), que presuponen actuaciones automatizadas que no se dan en este caso, quedan dos únicas posibilidades: c) El sistema de firma electrónica del personal al servicio de la Administración de Justicia (art. 21) es «una firma electrónica personal del empleado público que podrá además identificar de forma conjunta al titular del puesto de trabajo y el cargo, e identificar también a la oficina u órgano judicial en la que presta sus servicios, pero en todo caso se refiere a la firma de un documento electrónico en el que la firma debe vincularse al mismo documento para dotarlo de autenticidad e integridad. Este documento electrónico debe posibilitar la comprobación de la autenticidad y vigencia del certificado de firma mediante consulta a autoridad de certificación que lo garantice, así como la identidad del firmante y el sello de tiempo del momento en que la firma fue estampada». En el caso concreto no hay documentos electrónicos, sino en soporte papel, o copias en soporte papel de documentos electrónicos, que, para que tengan la consideración de copias auténticas, deben estar firmados electrónicamente por el secretario judicial e incluir la impresión de un código seguro de verificación que permita contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la oficina judicial emisora (art. 28.5). d) El sistema basado en entornos cerrados de comunicaciones (art. 24), cuyos efectos de garantía se ceñirían a las administraciones integradas en dicho entorno seguro y controlado, pero no podrían producir los efectos del documento auténtico entre las que no formaran parte de él. Así pues, los documentos presentados «no pueden tener la consideración de documentos auténticos a los efectos establecidos por el art. 3 LH y 34 RH».

R. 16.07.2012 (Delegación de Economía y Hacienda contra Registro de la Propiedad de Melilla) (BOE 03.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/03/pdfs/BOE-A-2012-12342.pdf>

## II.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)

***Principio de tracto sucesivo: Eficacia de la sentencia contra el titular registral aunque haya habido transmisiones intermedias***

«Presentada ejecutoria de una sentencia dictada en el orden contencioso-administrativo, en la que se ordena la reversión al Ayuntamiento transmitente de una finca, por resolución de una compraventa realizada a favor de determinada mercantil por incumplimiento por parte de la compradora de determinadas condiciones impuestas en la venta, el registrador suspende la inscripción porque no consta inscrita la condición resolutoria en el Registro», con la circunstancia de que la compradora vendió la finca, pero volvió a comprarla y actualmente vuelve

a ser titular registral. El registrador estima que la sentencia, que no produce efectos más que entre las partes litigantes, no puede servir para resolver las dos compraventas intermedias. La Dirección considera que la doctrina que impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él (ver R. 08.06.2007) no puede aplicarse al caso en que el titular registral sí ha sido parte del proceso, y «no cabe entender que el registrador pueda calificar el fondo de la resolución judicial ni los trámites procesales en cuanto no afectan para nada a titulares registrales vigentes; ni siquiera los asientos intermedios van a ser objeto de cancelación, pues lo único que se pretende, y ningún obstáculo registral lo impide, es la reinscripción a favor del transmitente en procedimiento dirigido contra él que es el actual titular registral del inmueble».

R. 16.07.2012 (Ayuntamiento de Casas de Ves contra Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez) (BOE 03.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/03/pdfs/BOE-A-2012-12343.pdf>

## II.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)

### ***Inmatriculación: Deben presentarse a calificación los dos títulos sucesivos***

Se presenta para inmatriculación una escritura de venta en la que se reseña el título de adquisición, herencia, que no se acompaña. «La registradora suspende la inmatriculación por entender que debe presentarse el título previo». Dice la Dirección que, teniendo en cuenta que «el título inscribible en este caso está constituido por dos documentos, el último público inscribible y el anterior complementario de él» (cita el art. 33 RH), la calificación del registrador debe extenderse a los dos, y los dos deben ser presentados.

R. 17.07.2012 (Notario Jesús Basanta Barro contra Registro de la Propiedad de Mondoñedo) (BOE 03.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/03/pdfs/BOE-A-2012-12345.pdf>

## II.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)

### ***Condición resolutoria: La resolución por acuerdo transaccional no permite la cancelación de cargas posteriores***

«El único problema que se plantea en el presente recurso radica en dilucidar si, declarada la resolución de una venta por un acuerdo transaccional homologado judicialmente como consecuencia del ejercicio de una condición resolutoria expresa, es posible cancelar los asientos que gravaban el dominio resuelto, siendo así que los titulares de tales derechos no han intervenido en tal acuerdo». Dice la Dirección que «es cierto que con la inscripción de la condición resolutoria explícita se confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y se evita la no afectación a terceros que por reunir los requisitos del art. 34 LH harían inoperante ese juego resolutorio. Ahora bien, de estas consideraciones no puede concluirse que la resolución de la

compraventa dictada en pleito entablado contra uno de los contratantes permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último [...], los efectos de la transacción se concretan a las partes contratantes [...], 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 [...], no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda [...], los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser tenidos en cuenta en la transacción y deben dar su conformidad a la misma»; y reitera su repetida doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales (ver, por ejemplo, R. 26.04.2005: «La calificación del registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el art. 24 C.E. abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión»).

R. 17.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrent-1) (BOE 03.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/03/pdfs/BOE-A-2012-12346.pdf>

## II.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)

### ***Herencia: Sustitución fideicomisaria: En la adjudicación al fiduciario no es necesario partir o fijar las cuotas entre los fideicomisarios***

En una escritura de herencia se adjudican las fincas a la fiduciaria; los fideicomisarios aceptan, pero no se establece en la escritura «la proporción en que son nombrados sustitutos –lo que no obstante resulta claramente del testamento, que está testimoniado en relación en el cuerpo de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia–, ni se realiza partición entre ellos de los bienes sometidos a la sustitución fideicomisaria». El registrador estima necesario fijar la proporción de los fideicomisarios. Dice la Dirección que, «de conformidad con lo dispuesto en los arts. 781 y ss. C.c., no cabrá prescindir de los herederos llamados con el carácter de fideicomisarios, en la partición de la herencia, [pero...] pueden permanecer sin hacer la partición y sin establecer cuotas indivisas sobre cada bien entre ellos hasta que se produzca el tránsito a su favor [como en la comunidad hereditaria], exigiendo únicamente el art. 82 RH que en la inscripción que se haga a nombre del fiduciario se haga constar la cláusula de sustitución [...] Sólo cuando los bienes pasen al fideicomisario se prevé en el art. 82.2 RH que *se practicará la inscripción* a favor de los fideicomisarios, en virtud del mismo título sucesorio y de los que acrediten que la transmisión ha tenido lugar. En este otro momento, la cláusula de sustitución se hace efectiva y es cuando será necesario que si pretenden obtener la inscripción hagan la partición de los bienes o formen una comunidad indivisa con señalamiento de cuotas concretas para cada uno conforme al art. 54.1 RH».

R. 18.07.2012 (Notaria María-Tomasa Bermejo Aguayo contra Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo) (BOE 03.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/03/pdfs/BOE-A-2012-12347.pdf>

## II.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)

**Hipoteca: La flotante del art. 153 bis LH no puede constituirse en favor de una sociedad de garantía recíproca**

**Hipoteca: Puede constituirse en garantía del fiador**

**Hipoteca: La de garantía de obligación futura debe hacer referencia a los arts. 142 y 143 LH**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 28.06.2012.

R. 18.07.2012 (Avalmadrid, S.G.R., contra Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo – 1) (BOE 03.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/03/pdfs/BOE-A-2012-12348.pdf>

## II.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)

**Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial**

**Publicidad registral: No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral**

**Publicidad registral: El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información**

Se plantea si tiene interés legítimo para obtener información registral de unas fincas el que la quiere para «causar daño a la misma [titular registral], si puede detectar irregularidades en dichas fincas». La Dirección reitera el contenido de la R. 03.12.2010, en el sentido de que, «conforme a lo dispuesto en los arts. 221 y 222 LH y 332 RH, aun partiendo del principio general de publicidad, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. S.TS [3.ª] 16.06.1990 y S.TS [3.ª] 07.06.2001). Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el art. 221.2 LH presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el art. 332.3 RH), y legítimo (cfr. art. 332.3 RH). Este concepto de ‘interés legítimo’ es más amplio que el de ‘interés directo’, de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la S.TS (3.ª) 24.02.2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece amparada por el art. 222.7 LH que se refiere expresamente a los *finés lícitos* que se proponga quien solicite la información registral, finés lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a Derecho [...] 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. En este sentido, por un lado, el art. 14 Instr. DGRN 29.10.1996 ya señalaba que la obligación del registrador al tratamiento profesional de la

publicidad formal excluye la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica. Y, por otro lado, la publicidad formal ha de expresar fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, pero sin extenderse a más de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante». Estas características no coinciden con las razones aducidas por recurrente.

R. 19.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almagro) (BOE 03.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/03/pdfs/BOE-A-2012-12350.pdf>

## II.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)

***Hipoteca: Subrogación: Puede hacerse después de vencido el préstamo***

***Hipoteca: Subrogación: Puede hacerse a pesar de haber cargas intermedias***

«Se debate en el presente expediente si, transcurrido según Registro, el plazo de vencimiento de un préstamo hipotecario, puede inscribirse la subrogación de acreedor a favor de tercero en virtud de pago efectuado por éste al acreedor, consentido por el deudor conforme a lo dispuesto en el art. 1158 C.c.». El registrador considera necesario el consentimiento de los titulares de las cargas intermedias. La Dirección admite la subrogación posterior al vencimiento, porque el vencimiento de la obligación «no supone la extinción del derecho constituido sino que, muy al contrario, fija el momento de su exigibilidad (art. 1125 C.c.); y no es necesario el consentimiento exigido, porque «el hecho de que se sustituya la persona titular de un derecho real preferente ningún perjuicio objetivo puede suponer para el titular de una carga posterior».

R. 19.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuengirola-1) (BOE 03.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/03/pdfs/BOE-A-2012-12351.pdf>

## II.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)

***Dación en pago: La dación en pago condicionada al pago de deuda es pacto comisorio prohibido***

Se trata de una escritura en la que una entidad reconoce deber a otra una determinada cantidad en concepto de préstamo, que se obliga a devolver en el plazo de un mes, y a la vez le cede en pago una finca, sujeta la cesión a «condición suspensiva» (sic), de manera que la cesión quedará sin efecto si se pagara la deuda en su momento; «para que tuviese lugar el incumplimiento, se debería requerir por la acreedora a la deudora fehacientemente...»; ahora se presenta la escritura, acompañada del acta de requerimiento, al que la cedente no se ha opuesto. «La registradora entiende que se trata de un pacto comisorio prohibido por los arts. 1854 y 1889 C.c., y en consecuencia deniega la inscripción solicitada». La Dirección reitera la doctrina de nulidad absoluta de «toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de su crédito, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. arts. 6, 1859 y 1884 C.c. del Código Civil)» (cita las R. 08.04.1991 y S. 05.06.2008), «al tratarse de preceptos imperativos y de orden público por afectar a la satisfacción forzosa de obligaciones

en que están involucrados no sólo los intereses del deudor, sino también los de sus acreedores». Y, en esa dirección, repasa la doctrina jurisprudencial sobre el negocio de transmisión de propiedad en función de garantía (S. 26.04.2001), sobre el negocio simulado (S. 15.06.1999), o sobre negocios jurídicos indirectos. (R. 18.10.1994, sobre la venta con pacto de retro como garantía de un crédito preexistente, o R. 30.09.1998, R. 26.03.1999 y R. 26.11.2008, sobre la opción de compra en función de garantía). Como aclaró la S. 05.10.1987, «la dación en pago es un negocio de pago, siendo su finalidad extintiva de las obligaciones», mientras que en el caso concreto no hay pago alguno, y «la forma condicional en que se pacta no tiene más justificación que la de servir de garantía a una obligación [...], la verdadera voluntad de las partes no es provocar una transmisión dominical», sino constituir una garantía.

R. 20.07.2012 (Notaria María-Luisa García Ruiz contra Registro de la Propiedad de Barbate) (BOE 03.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/03/pdfs/BOE-A-2012-12353.pdf>

#### II.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)

***Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos e impide la cancelación de cargas posteriores***

Caducada una anotación preventiva de embargo, se inscribe la adjudicación derivada del procedimiento, pero el registrador deniega la cancelación ordenada de las cargas posteriores a la anotación. La Dirección confirma la calificación, reiterando su doctrina de 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 [...] El hecho de que el auto de adjudicación se hubiese dictado antes de la caducidad de la anotación y se hubiese presentado por primera vez antes de la inscripción no altera esta doctrina. Distinto hubiera sido el caso que se hubiese inscrito la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo [... pues entonces] la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación» (en ese sentido, la R. 05.07.2012).

R. 20.07.2012 (Mercedes Benz Leasing Sociedad Anónima de Arrendamiento Financiero, S.A., contra Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias) (BOE 03.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/03/pdfs/BOE-A-2012-12354.pdf>

#### II.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)

***Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento***

Cancelada una nota marginal de calificación de viviendas de protección oficial, el recurrente solicita que se restaure esa nota y en cambio se elimine la calificación de «militar». La Direc-



ción reitera en el sentido indicado su doctrina sobre el ámbito del recurso gubernativo (ver, por ejemplo, R. 19.07.2012).

R. 21.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-1) (BOE 05.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/05/pdfs/BOE-A-2012-12438.pdf>

## II.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)

***División y segregación: La parcelación exige la licencia vigente al tiempo de otorgarse la escritura***

***División y segregación: Ante la formación de fincas inferiores a la unidad mínima, el registrador debe notificar a la autoridad agraria***

Se trata de una escritura de 1984 de segregación de dos porciones de una finca rústica en el Registro. El registrador suspende la inscripción por ser las porciones inferiores a la unidad mínima de cultivo vigente en el momento del otorgamiento de la escritura y porque no se acredita la licencia de parcelación.

–En el aspecto urbanístico, la Dirección trae a colación la doctrina de la R. 27.01.2012, en el sentido de que «la segregación es un acto jurídico de carácter eminentemente registral, y entendiéndose que, por tanto, y dado 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»; cita la disp. trans. 4 C.c., «en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite»; según eso, entiende la Dirección que la inscripción de la segregación de 1984 queda sujeta a la legislación actual (art. 17.2 art. RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y art. 78 RD 1093/1997, que exigen que se acredite el otorgamiento de la licencia prevista por la legislación urbanística aplicable; y entiende también que la legislación urbanística aplicable es la de 1984, o sea, el RD. 1346/09.04.1976, que sujetaba a licencia previa toda parcelación urbanística. Y, para el caso concreto, no puede considerarse licencia el informe emitido la alcaldesa sobre la correspondencia entre las fincas resultantes de las operaciones de segregación y permuta y determinadas parcelas catastrales «sin realizar manifestación alguna relativa a la adecuación de la segregación realizada a la legislación urbanística aplicable, ni expresar la conformidad municipal con la misma».

–En el aspecto agrario, «lo procedente no es suspender la inscripción por ser las fincas resultantes de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, sino poner en marcha el procedimiento de notificación previsto en el art. 80 RD. 1093/04.07.1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, [...] que el registrador dé traslado a la Administración agraria del documento presentado, a fin de que se pronuncie ésta sobre si procede la segregación realizada».

R. 23.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Salamanca-2) (BOE 05.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/05/pdfs/BOE-A-2012-12439.pdf>

#### II.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE E 2012)

***Reanudación del tracto: Procede el expediente cuando el vendedor había adquirido los derechos hereditarios del titular registral***

Ante un auto aprobatorio de expediente de dominio, la registradora suspende la inscripción por entender que no existe verdadera interrupción del tracto, puesto que en 2003 «se extendió un asiento de presentación relativo a una escritura por la que se cedían derechos hereditarios sobre la finca objeto del expediente a favor de la sociedad mercantil que luego vendió a los promotores del expediente, escritura respecto de la que no se practicó operación alguna por no contener acto o contrato relativo al dominio o derechos reales sobre inmuebles sino sólo una cesión de derechos hereditarios a los efectos de una posterior formalización de la partición de herencia». La Dirección vuelve a insistir en el carácter excepcional del expediente de dominio para reanudación del tracto y en la necesidad de una interpretación restrictiva de las normas (ver, por ejemplo, R. 24.07.2012), de manera que el expediente no se admite «cuando el promotor sea causahabiente del titular registral o adquirente directo del citado causahabiente ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar los títulos intermedios». Sin embargo, «en el presente expediente no puede sostenerse que no ha existido efectiva interrupción del tracto [...] el asiento de presentación [el alegado por la registradora] no ofrece el contenido suficiente para afirmar que la mercantil que vendió a los promotores adquirió todos los derechos hereditarios del titular registral sobre la finca cuyo tracto se reanuda, insuficiencia que queda confirmada al aportar el recurrente el contenido de la escritura referida, de la que resulta que no intervenían todos los herederos del titular registral».

R. 24.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda) (BOE 05.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/05/pdfs/BOE-A-2012-12440.pdf>

#### II.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)

***Inmatriculación: No puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto***

Se plantea si es suficiente para la inmatriculación una escritura pública en la que se adjudica la mitad indivisa de una finca a la viuda por liquidación parcial de la sociedad de gananciales y la otra mitad a la herencia del causante; a continuación se adjudica esa mitad correspondiente a la herencia a un hijo del matrimonio; finalmente, la viuda adjudica su mitad a su mismo hijo a título de pacto de mejora, conforme al Derecho civil foral de Galicia. La doble titulación exigida para inmatricular en el art. 205 LH no puede ser de un título meramente declarativo, sino que debe tratarse de títulos traslativos (cfr. R. 19.05.2011 y R. 26.07.2011); y en ese sentido, la Dirección no rechazaría la disolución de comunidad como título inmatriculador («la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo, pero en todo caso, tiene como consecuencia una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho

del comunero y su posición de poder respecto del bien –véase S. 25.02.2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial– lo que explica que deba considerarse título inmatriculador». Pero sí ha predicado en varias ocasiones «la exclusión como títulos inmatriculadores de aquellos que tengan carácter meramente instrumental, es decir, que hayan sido confeccionados ad hoc a fin de conseguir el efecto de la inmatriculación pretendida. En R. 21.05.2007, «la simultaneidad de fechas y el escaso coste fiscal de las operaciones (indicios que también concurren en el presente caso) se estimaron suficientes para apreciar su existencia [de un título inmatriculador creado ad hoc]; porque, aunque la titularidad que resultaba del título final era distinta de la inicial, no lo era en cambio totalmente de la que resultaba del título intermedio»; y la R. 16.11.2009 entiende que «se produce ‘sin sombra de duda’ cuando al final del proceso los bienes mantienen el mismo carácter que tenían anteriormente». Debe evitarse «la posibilidad de que mediante el simple expediente de la creación instrumental de títulos se volatilicen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador».

R. 25.07.2012 (Notaria Fátima Vázquez Espiérrez contra Registro de la Propiedad de Muros) (BOE 05.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/05/pdfs/BOE-A-2012-12441.pdf>

## II.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)

### ***Herencia: La declaración de herederos ab intestato no puede hacerse por decreto del secretario judicial***

Se debate sobre una partición en la que los intervinientes han sido declarados herederos ab intestato mediante decreto de secretario judicial. La Dirección afirma en primer lugar la competencia del registrador para calificar, puesto que la calificación, en el art. 100 RH se extiende a la competencia del Juzgado o Tribunal que ordena la práctica del asiento. A continuación, en la línea de la R. 07.12.2006, dice que el art. 456.2 LOPJ atribuye competencias a los secretarios judiciales en materia de jurisdicción voluntaria, pero el propio precepto matiza que tendrán dicha competencia *cuando las leyes procesales expresamente así lo prevean*; y, manteniéndose vigente la regulación de la declaración de herederos abintestato prevista en los arts. 977 a 1000 LEC-1881 en tanto no se apruebe la nueva Ley de Jurisdicción Voluntaria, y atribuyendo el art. 981 expresamente la competencia para hacer la declaración de herederos abintestato al juez a propuesta del secretario, falta en el supuesto concreto una atribución expresa por ley de esta competencia de declaración de herederos con la consiguiente atribución de derechos hereditarios al secretario judicial».

R. 25.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-7) (BOE 05.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/05/pdfs/BOE-A-2012-12442.pdf>

II.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 Y 27 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)

**Hipoteca: La flotante del art. 153 bis LH no puede constituirse en favor de una sociedad de garantía recíproca**

**Hipoteca: Puede constituirse en garantía del fiador**

**Hipoteca: La de garantía de obligación futura debe hacer referencia a los arts. 142 y 143 LH**

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 28.06.2012.

R. 26.07.2012 (Avalmadrid, S.G.R., contra Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid – 2) (BOE 05.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/05/pdfs/BOE-A-2012-12443.pdf>

R. 27.07.2012 (Avalmadrid, S.G.R., contra Registro de la Propiedad de Madrid-37) (BOE 05.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/05/pdfs/BOE-A-2012-12445.pdf>

II.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)

**Hipoteca: Imprecisa fijación del valor de tasación**

Se trata de «determinar si está debidamente formulado el valor de tasación que para el ejercicio del procedimiento extrajudicial de ejecución de hipoteca se pacta en una escritura de modificación»; inscritas dos hipotecas, la primera con una tasación «x» y la segunda con tasación «y», ahora se modifica la primera y se dice que la tasación será «y», «tal y como consta en la escritura de préstamo hipotecario inicial». Evidentemente, no lo está. (La cláusula es un poco más complicada, pero igualmente carente de interés fuera del caso concreto).

R. 26.07.2012 (Notario Ángel Arregui Laborda contra Registro de la Propiedad de Olot) (BOE 05.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/05/pdfs/BOE-A-2012-12444.pdf>

II.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)

**Título inscribible: La resolución judicial comunitaria sobre consecuencias patrimoniales del divorcio necesita reconocimiento del Juzgado de Primera Instancia**

Se presenta en el Registro «una resolución judicial extranjera, de origen comunitario, relativa a la declaración de divorcio de dos ciudadanos comunitarios y que contiene medidas sobre el destino de su patrimonio en España». «El Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea

recoge la existencia de dicho espacio garantizando ‘en especial el principio de reconocimiento mutuo de las resoluciones judiciales y extrajudiciales en materia civil’ (vid. art. 67.1.4)», y el art. 21 Reglamento (CE) 2201/27.11.2003 del Consejo, relativo a la competencia, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales, en materia matrimonial y de responsabilidad parental (Bruselas II bis) establece que *Las resoluciones dictadas en un Estado miembro serán reconocidas en los demás Estados miembros sin necesidad de recurrir a procedimiento alguno*, o sea, sin el «exequatur» exigido por el art. 954 LEC-1881 (aunque sí sea necesario, según el art. 22, verificar que no se dan motivos de denegación por contradicción con el orden público del Estado miembro requerido, defensa del demandado en sentencias dictadas en rebeldía, o contradicción con otra resolución dictada en el Estado requerido). Pero esto es predicable de las resoluciones a que se refiere el art. 1, relativas al divorcio, y «no comprende otras cuestiones como son las repercusiones patrimoniales de la disolución del vínculo [...] El reconocimiento de una sentencia extranjera en toda cuestión que exceda del mismo se rige por las normas generales del Estado miembro de destino (vid. S.TJCE 161/01.07.2008 y S.TJCE 232/15.07.2010)», y en España corresponde a los Juzgados de Primera Instancia por disponerlo así el art. 955 LEC-1881; mientras no recaiga ese reconocimiento, la resolución extranjera no puede ser tenida como título inscribible en el Registro de la Propiedad (ver art. 4 LH).

R. 27.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jávea-1) (BOE 05.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/05/pdfs/BOE-A-2012-12446.pdf>

## II.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)

***Anotación preventiva de embargo: El embargo a favor de la Seguridad Social no puede ampliarse con el mismo rango***

Anotado un embargo en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, se dicta ahora mandamiento de ampliación de embargo «de forma que tenga el mismo rango o prioridad que la anotación preventiva de embargo inicial». «El registrador considera que no es posible la ampliación pretendida por no ser aplicable a este caso la doctrina que este Centro Directivo (cfr. R. 26.09.2003, R. 26.04.2005 o R. 07.06.2006) acerca de que la cantidad fijada en una anotación de embargo no actúa como límite de la responsabilidad de la finca frente a terceros titulares de derechos posteriores sino que, cualquiera que sea dicha cantidad (y salvo el caso previsto en el art. 613.3 LEC) la finca queda afecta al pago íntegro del crédito reclamado por el actor, lo que se justifica en los arts. 610 y 613 LEC, [...]; porque la deuda ahora ejecutada es distinta de la que provocó la primera traba, y por su carácter excepcional (basado en el principio de autotutela ejecutiva de la Administración) regulado en la legislación especial ya referida y no por la Ley de Enjuiciamiento Civil». La Dirección confirma ese criterio, en cuanto que aquella doctrina (ver R. 14.07.2011), se concreta «a los casos en que la ampliación del embargo ‘se restrinja, además de a los intereses y a las costas, a un principal que pudiera hacerse valer en el mismo procedimiento (v.gr., a vencimientos posteriores de la misma obligación)’; [...] además de que en el procedimiento de apremio para el cobro de las deudas por cotizaciones a la Seguridad Social su normativa especial sólo permite que pueda preverse un incremento sobre la cuantía exigible de hasta un 10 por ciento, en concepto de previsión de costas e intereses que puedan devengarse hasta el momento del efectivo cobro (cfr. art. 87 RD.

1415/11.06.2004, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social». No puede pretenderse un nuevo asiento con el mismo rango que correspondía a la anotación inicial; «el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social establece una regulación clara al respecto que se distancia de la contenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. arts. 610 y 613 LEC), Ley que ni siquiera puede considerarse de aplicación supletoria, dada la regulación expresa del Reglamento.

R. 28.07.2012 (Tesorería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de Cartagena-1) (BOE 05.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/05/pdfs/BOE-A-2012-12447.pdf>

## II.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)

**Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento**

Inmatriculada una finca, se presenta en el Registro un escrito en el que se solicita la anulación y cancelación de las inscripciones realizadas, por entender que se ha producido una doble inmatriculación. La cancelación no resulta procedente, porque el art. 298.3.6 RH remite para caso de disconformidad al juicio declarativo; y el recurso tampoco, porque no puede interponerse contra asientos practicados, que se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud (art. 1.3 LH). «Una vez abierto el folio a la finca, ésta tiene la misma consideración que cualquier otra, aunque su inscripción tuviera una mayor antigüedad, por lo que es imperativo que la decisión acerca de cual de ellas prevalece, en caso de doble inmatriculación, la tome, a falta de acuerdo, la autoridad judicial (arts. 298 y 313 RH), cualquier otra solución generaría una indefensión intolerable en nuestro sistema».

R. 30.07.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santander-2) (BOE 05.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/05/pdfs/BOE-A-2012-12448.pdf>

## II.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)

**Herencia: La partición hecha por el testador necesita complementarse con la liquidación**

El testador había instituido herederos a sus hermanos y sobrinos y, «usando de la facultad distributiva que le concede el art. 1056 C.c., adjudica sus bienes a cada uno de sus citados hermanos y sobrinos y herederos, en pago de sus respectivos derechos hereditarios»; uno de los herederos, sin intervención de los demás, se adjudica ahora el bien que se le había asignado. El registrador entiende que el testador no ha hecho una verdadera partición y para hacerla ahora es necesario el concurso de todos los herederos (arts. 1058 y 1059 C.c.). Pero dice la Dirección que se desprende que la voluntad del testador es la de hacer él mismo la partición, como evidencia la cita del art. 1056 C.c.; y según ese precepto, es indudable que sus efectos son los mismos que si se tratara de

partición judicial o de partición extrajudicial practicada por los propios herederos o por albaceas o partidores (ver S. 21.07.1986: «Sin perjuicio de las acciones de impugnación que el art. 1075 C.c., en relación con el art. 1056 C.c., concede a los herederos forzosos en la hipótesis de que perjudique sus legítimas o de que aparezca o racionalmente se presume que fue otra la voluntad del testador, y sin perjuicio, también, de la práctica de aquellas operaciones complementarias de las citadas adjudicaciones que puedan ser necesarias para su plena virtualidad». «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. [Por eso], 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. Sólo si se acreditara que no existen deudas o las asumiera exclusivamente uno de los herederos, podría decirse que no hay perjuicio para los demás herederos cuando unos pretenden adjudicarse los bienes distribuidos por el causante». En cambio, «respecto al defecto señalado en la nota de que algún bien no consta inscrito a nombre del causante, no puede ser mantenido [...], si se tratase de enajenaciones realizadas por el causante con posterioridad al testamento, ello no sería causa por sí sola de nulidad de la partición realizada por el mismo, pues conforme a la sentencia anteriormente citada y a la S. 04.11.2008, las vicisitudes posteriores no afectan al título inscribible basado en la partición del testador, pues se pasará por ella conforme al art. 1056 C.c., sin perjuicio de las acciones que puedan plantearse entre los interesados respecto a si procede o no el complemento de la partición o si en caso de enajenación cabe aplicar o no la subrogación real». En definitiva, la Dirección confirma el defecto relativo a faltar la operación de liquidación, y revoca los demás.

R. 01.08.2012 (Notario Pedro-Antonio Vidal Pérez contra Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo) (BOE 05.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/05/pdfs/BOE-A-2012-12449.pdf>

## II.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)

***Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral***

«El único problema que plantea el presente recurso radica en dilucidar si es inscribible un mandamiento que, como consecuencia de una sentencia penal que declara la nulidad de una disolución de condominio, por constituir alzamiento de bienes, ordena ‘se practiquen las inscripciones registrales necesarias para dejar constancia de tal nulidad’, siendo así que la actual titular registral, que es la esposa del acusado, sólo ha intervenido en el procedimiento en calidad de testigo. [...] Este Centro Directivo ya en R. 30.05.2000, en materia de alzamiento de bienes resolvió ‘la imposibilidad de acceder a las cancelaciones pretendidas, toda vez que el titular según los asientos cuestionados, no ha sido parte en el procedimiento seguido, ni ha prestado su consentimiento, máxime cuando conforme al art. 122 CP, el que por título lucrativo participa de los efectos de un delito queda obligado civilmente a la restitución de la cosa o al resarcimiento del daño hasta la cuantía de su participación, lo que permitía su llamada al proceso penal como

responsable civil (cfr. arts. 11, 111, 112, 615, 620, 652 LECr) y, consiguientemente la eventual declaración de nulidad de la enajenación que motivó el delito perseguido con plenos efectos frente al titular registral (cfr. arts. 110 y 55 CP)». En el mismo sentido, la R. 27.02.2006 afirma la competencia del registrador para calificar la conexión del procedimiento con el titular registral (art. 100 RH), lo que deriva de la presunción de exactitud del Registro (art. 38 LH), del principio constitucional de interdicción de la indefensión (art. 24 C.E.) y del principio de relatividad de la cosa juzgada (art. 222.3 LEC).

R. 01.08.2012 (Administración de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-4) (BOE 05.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/05/pdfs/BOE-A-2012-12450.pdf>

## II.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2012)

***Reanudación del tracto: Procede el expediente cuando el promotor adquirió del heredero del titular registral***

***Reanudación del tracto: No puede inscribirse el expediente si no se ha citado al titular de menos de 30 años***

Se plantea si puede acceder al Registro un auto recaído en expediente de dominio para reanudación del tracto cuando «resulta que el promotor del expediente adquirió del heredero del titular registral cuando el recurrente desconoce el actual paradero del titular registral y del vendedor, así como la existencia de herederos y en el auto sólo se afirma que no consta que tuviese el titular registral otro posible heredero», y cuando «no consta que el causahabiente del titular registral, cuya inscripción tiene menos de treinta años, haya sido notificado en los términos previstos en el art. 202 LH». En cuanto a lo primero, la Dirección vuelve a insistir en el carácter excepcional del expediente de dominio para reanudación del tracto y en la necesidad de una interpretación restrictiva de las normas (ver, por ejemplo, R. 24.07.2012); pero a continuación dice que «debe resolverse esta cuestión conforme al art. 272 RH, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa. Debe también tenerse en cuenta el último párrafo del art. 285 RH, que dispone que no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho [... Y por tanto] no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme art. 285.3 RH)». \_En cambio, en cuanto a la exigencia contenida en el art. 202 LH de que en el expediente el titular registral o el causahabiente sean oídos o, si no comparecen, sean citados tres veces, una al menos personalmente, «en determinadas circunstancias debe relajarse el tenor literal del art. 202 LH cuando sea de imposible cumplimiento, permitiendo la inscripción si se ha garantizado mediante la debida publicación de edictos la situación procesal del causahabiente del titular registral (ver R. 23.10.2007); pero fuera de ese especial supuesto, cuya concurrencia no resulta expresamente del auto calificado, es reiterada la doctrina de que de la documentación presentada debe resultar el hecho de que se ha llevado a cabo la citación tres veces, una al menos personalmente, y que se ha hecho precisamente a la persona que aparece como causahabiente del titular registral



(R. 05.08.2006, R. 27.09.2007, R. 16.10.2009 y R. 06.10.2011)» (en el expediente consta que el titular registral tenía un heredero que podría haber sido citado).

R. 01.08.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Estrada) (BOE 05.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/05/pdfs/BOE-A-2012-12451.pdf>

## II.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)

***Inmatriculación:* El antetítulo de aportación en aumento de capital no tiene que estar necesariamente inscrito en el Registro Mercantil**

***Inmatriculación:* Las dudas sobre identidad de la finca deben resolverse judicialmente y no en recurso gubernativo**

Se trata de inmatricular una finca por medio de una compraventa en la que el título de la sociedad vendedora es de aportación en aumento de capital. El registrador señala dos defectos: 1. «No haberse inscrito en el Registro Mercantil la escritura de ampliación de capital que fue causa de la aportación a la sociedad de la finca»; pero dice la Dirección que el antetítulo o título previo en la inmatriculación por título público, como dijo la R. 02.06.2005, «debe ser un título que tenga, por sí mismo, virtualidad suficiente para transferir el dominio», y en este caso «la falta de inscripción de la ampliación de capital que fue su causa no impediría de ningún modo la transmisión que se operó por virtud del mismo». 2. «Tener duda fundada sobre la identidad de la finca. La duda se basa en que las colindantes se formaron por segregación de otra, por lo que la vendida puede tener la misma procedencia (y, en consecuencia, hallarse inscrita)»; en esta materia, la Dirección remite al procedimiento judicial de los arts. 300 y 306 RH.

R. 02.08.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jávea-1) (BOE 11.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/11/pdfs/BOE-A-2012-12705.pdf>

## II.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)

***Obra nueva:* Necesidad de licencia de primera ocupación en Galicia**

Se debate si es necesaria la licencia de primera ocupación para inscribir en el Registro de la Propiedad una modificación y declaración de fin de obra respecto de una finca sita en Galicia. Dice el recurrente que la licencia en virtud de la que se declaró la obra nueva es anterior a la entrada en vigor de la L. 18/29.12.2008, de vivienda de Galicia. La Dirección reitera su doctrina de que «la competencia de las normas estatales en materia de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica» (ver, por ejemplo, R. 17.01.2012). Y considera necesaria la licencia, porque venía exigida por la L. 9/30.12.2002, de Urbanismo de Galicia, vigente en aquel momento, y que exigía la licencia de primera ocupación como requisito de legalidad del acto urbanístico.

Por otra parte, el registrador objeta que no se justifica de forma fehaciente el carácter de director de obras del que firma la certificación (porque en el Registro consta otra persona); y que si la licencia se concedía «sujeción al proyecto presentado y visado», la modificación que se declara en 2012 debe ser aceptada por el Ayuntamiento. Pero dice la Dirección que el art. 50 RD. 1093/04.07.1997 no impide en absoluto que haya una pluralidad de técnicos encargados de la dirección de la obra, y que el certificado incorporado a la escritura viene visado por el Colegio respectivo. Y que si corresponde al técnico certificante (art. 20 art. RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo) la responsabilidad en relación a la afirmación de que la obra terminada es «conforme a la descripción del proyecto», será también de su exclusiva responsabilidad certificarlo de las modificaciones constructivas.

R. 02.08.2012 (Notario Rafael Benzo Sainz contra Registro de la Propiedad de Corcubión) (BOE 11.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/11/pdfs/BOE-A-2012-12706.pdf>

## II.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE AGOSTO DE 2012 (BOE 11 DE OCTUBRE DE 2012)

***Menores e incapacitados: No hay conflicto de intereses con la madre en bien que es ganancial por atribución en la adquisición***

Se trata de «una partición hereditaria con previa liquidación de la sociedad de gananciales en un supuesto en el que una de las llamadas a la herencia resulta ser menor de edad y comparecer representada por su madre, viuda del causante». Para el caso de conflicto de intereses, el art. 163.1 C.c. previene el nombramiento de un defensor judicial, y los actos realizados sin él son nulos de pleno derecho (S. 08.06.2011), por lo que deben extremarse las precauciones. Pero la Dirección ha declarado en varias ocasiones que ha de tratarse de un «conflicto real de intereses [...] Se excluye así del supuesto previsto por la norma el mero peligro hipotético o la mera suposición de que pudiera concurrir un supuesto de conflicto si se dan circunstancias no acreditadas en el expediente, exclusión del todo lógica pues de lo contrario haríamos de la excepción regla vaciando de contenido el principio general de representación legal». Repasa algunas de las resoluciones, que han visto conflicto «en la propia determinación del inventario ganancial si el activo está integrado total o parcialmente por bienes cuya ganancialidad no viene predeterminada legalmente sino que es fruto de una presunción legal susceptible de ser combatida (R. 14.03.1991), o de una declaración unilateral del fallecido (R. 03.04.1995)», o en la formación de lotes desiguales (R. 27.11.1986), o en la partición parcial (R. 03.04.1995). Pero «en el presente supuesto, tiene razón el recurrente cuando afirma que no existe tal conflicto porque en relación a la vivienda cuya inscripción se solicita su determinación como bien ganancial proviene directamente de la atribución que de tal carácter se hizo en el acto adquisitivo y no de una presunción legal, y tampoco en las adjudicaciones verificadas porque no existen adjudicaciones de bienes concretos a los interesados sino cuotas indivisas».

R. 02.08.2012 (Notario Agustín de Diego Isasa contra Registro de la Propiedad de Guadarrama) (BOE 11.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/11/pdfs/BOE-A-2012-12707.pdf>

## II.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)

***Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral***

El Registro deniega la inscripción de un derecho de propiedad sobre la porción de una finca registral declarado mediante sentencia judicial firme; la finca a la que pertenecía la porción se había agrupado con otra formando una que posteriormente se dividió en varias y figura inscrita a nombre de persona distinta de los demandados. La Dirección reitera una vez más la doctrina de que no puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral (ver, por ejemplo, R. 12.07.2012 y R. 01.08.2012).

R. 03.08.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias) (BOE 11.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/11/pdfs/BOE-A-2012-12708.pdf>

## II.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)

***Documento administrativo: Resolución de contrato administrativo especial y reversión de la finca al patrimonio municipal del suelo***

El Ayuntamiento solicita la cancelación de una inscripción y la posterior inscripción a su favor, por resolución de un contrato administrativo especial de enajenación de la finca por incumplimiento de las condiciones, y consiguiente reversión de la finca al patrimonio municipal del suelo. El art. 39.4.a RDLeg. 2/20.06.2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, permite «la inscripción de la resolución de las enajenaciones por razón del incumplimiento de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino que graven las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo y que se hayan hecho constar en las susodichas enajenaciones –tal como sucede en el presente caso– por *acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público del suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicha acta no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial*». Pero «en este caso la resolución está recurrida ante la jurisdicción contencioso administrativa: por tanto no procede practicar la inscripción solicitada» (aunque el recurso no fuera del adjudicatario, sino de titulares de derechos posteriores).

R. 03.08.2012 (Ayuntamiento de Zamora contra Registro de la Propiedad de Zamora-1) (BOE 11.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/11/pdfs/BOE-A-2012-12709.pdf>

**II.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)**

***Título inscribible: Es necesario precisar la causa en el reconocimiento de la ineficacia de una dación en pago anterior***

Se trata de una escritura en que se declara la ineficacia de una dación en pago anterior por reconocer el representante de la sociedad transmitente haberse excedido en el uso del poder y por el reconocimiento por parte del adjudicatario de que no tenía crédito alguno que hubiese de ser pagado por la transmitente. El registrador objeta que «no se determina la causa del negocio jurídico que posibilitaría la práctica de dicha inscripción». La Dirección confirma la calificación y añade que art. 2.1 LH, al enumerar los títulos inscribibles, «no incluye las declaraciones de ineficacia de un negocio anterior por la mera expresión de unos hechos no suficientemente acreditados sobre la ineficacia del negocio anteriormente realizado [...] Es exigible que se precise adecuadamente tanto el consentimiento expreso [formal] de cancelación como la causa suficiente y coherente para que tenga lugar la misma, y ninguna de las dos cosas se dan en el presente supuesto». Cuestiona especialmente que se alegue extralimitación en la representación cuando «resulta claramente acreditado el juicio de suficiencia de la representación por la declaración formal del notario conforme al art. 98.2 L. 24/27.12.2001», y que se alegue inexistencia del crédito «cuando dicha declaración va en contra de lo que resulta de la escritura pública en que se confiesa la existencia del crédito».

R. 04.08.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-1) (BOE 11.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/11/pdfs/BOE-A-2012-12710.pdf>

**II.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)**

***Reanudación del tracto: Procede el expediente cuando el promotor adquirió del heredero del titular registral***

Se trata de un auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo del que resulta que los promotores del expediente de dominio adquirieron por compraventa a los herederos de la titular registral. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 01.08.2012, considerando también la alegación de los recurrentes de que «no poseen la declaración de herederos del titular registral, es más que dicha declaración nunca se llevó a efecto», y concluyendo que «no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme al art. 285.3 RH)».

R. 06.08.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ayamonte) (BOE 11.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/11/pdfs/BOE-A-2012-12711.pdf>

## II.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)

### ***Separación y divorcio: El convenio regulador es inscribible sin escritura pública***

La Dirección reitera la doctrina de que «el convenio regulador declarado válido por el juez, es documento suficiente para proceder a la inscripción de las adjudicaciones que resultan del mismo, de manera que el testimonio judicial de la sentencia sería documento suficiente para su inscripción»; incluso en un caso en que en la propia sentencia se ordena la elevación del convenio a escritura pública y el convenio se ha incorporado a un acta de protocolización que es «otorgada» por ambos ex cónyuges.

R. 03.09.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corcubión) (BOE 11.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/11/pdfs/BOE-A-2012-12713.pdf>

## II.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)

### ***Derecho de vuelo: Una vez ejercitado se transforma en derecho perpetuo de propiedad sobre la obra realizada y elementos comunes***

### ***Derecho de vuelo: Inscrita la obra en construcción, no puede cancelarse por transcurso del plazo sin consentimiento del titular***

El titular de una finca, al declarar la obra nueva y constituir la propiedad horizontal en 1999, se reservó el derecho de vuelo con un plazo de ejercicio de diez años; en 2002 declaró una edificación en construcción, que integró en la propiedad horizontal y gravó con una hipoteca; ahora solicita la cancelación del derecho de vuelo y de los asientos posteriores por haber transcurrido el plazo de diez años sin que se haya realizado la construcción. Por una parte, «no es admisible la pretensión de la recurrente al afirmar que el transcurso del plazo inscrito en el Registro implica la extinción del derecho del superficiario así como de aquéllos que de él traigan causa [...] el derecho de vuelo se concreta en un dominio perpetuo sobre la obra ejecutada y sujeto al régimen de propiedad horizontal por conllevar titularidad sobre los elementos comunes». Por otra parte, «desde el momento de la inscripción en ejercicio del derecho de vuelo el Registro proclama la presunción de exactitud y veracidad del contenido de sus asientos (vid. R. 12.12.2003)», teniendo en cuenta que el art. 8 LH exige para la inscripción de la propiedad horizontal que la construcción esté construida o, por lo menos, comenzada; «la valoración del hecho de que la obra declarada no ha sido realizada materialmente [...], a falta de consentimiento de los titulares registrales de los derechos cuya cancelación se pretende, deberá ser llevada a cabo en el oportuno procedimiento contradictorio en el que las partes puedan alegar con plenitud de medios lo que a su derecho convenga, como reiteradamente ha afirmado este Centro Directivo (vid. por todas, la R. 12.03.2012)».

R. 03.09.2012 (Alcatrensur, S.L., contra Registro de la Propiedad de Almería-5) (BOE 11.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/11/pdfs/BOE-A-2012-12714.pdf>

**II.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)*****Exceso de cabida: No puede cancelarse por instancia privada***

Se presenta en el Registro un escrito por el que impugna un exceso de cabida, incorrectamente practicado a juicio del recurrente. La Dirección desestima el recurso porque, según el art. 40 LH, «la rectificación derivada de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, precisará el consentimiento del titular o en su defecto resolución judicial dictada en el procedimiento correspondiente; además, el documento presentado no es documento hábil, desde el punto de vista formal, para la práctica de ningún asiento registral».

R. 04.09.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pola de Laviana) (BOE 11.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/11/pdfs/BOE-A-2012-12715.pdf>

**II.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)*****Menores e incapacitados: Es necesario defensor judicial para ejercitar o no la cautela socini frente a la madre representante***

Se plantea si es necesario el defensor judicial del art. 163 C.c. por contraposición de intereses entre la madre representante y los menores representados en una herencia en la que la viuda se adjudica determinados bienes legados en el testamento del causante con una «cautela socini». La Dirección repite que, para que sea necesario el defensor judicial, «la oposición de interés ha de ser real (el texto legal exige que el padre o la madre *tengan* interés contrapuesto *en algún asunto*)», y que «no hay contradicción ni conflicto de intereses en una partición, si los bienes se adjudican pro indiviso respetando las normas legales sobre la partición de la herencia». Pero en este caso, como en los de R. 15.05.2002 y S. 14.12.2006, la «'cautela socini', fórmula testamentaria por la que los legitimarios reciben más de lo que por legítima les corresponde, pero con un gravamen –en este caso el usufructo del viudo– trae una alternativa por la que los legitimarios tienen que optar, y el hecho de que por ellos ejercite la opción su madre acarrea la contraposición de intereses, ya que la representante se ve afectada directamente por el resultado de la opción [...] Es necesaria la intervención del defensor judicial».

R. 04.09.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz) (BOE 11.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/11/pdfs/BOE-A-2012-12716.pdf>

## II.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)

***Separación y divorcio: Debe otorgarse escritura pública para transmisiones entre cónyuges en que se haya pactado esa forma***

«Se debate en este recurso la posibilidad de inscribir un convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente, por el que se acuerda que uno de los ex cónyuges vende al otro, que compra, la mitad indivisa de una vivienda, pactándose que el documento deberá ser elevado a escritura pública; se acredita que el ex marido vendedor ha fallecido y que en el procedimiento ejecutivo de la sentencia han sido declarados en rebeldía sus herederos desconocidos, pero sin que haya recaído sentencia ejecutiva alguna». La Dirección reconoce su doctrina sobre «la posibilidad de que los convenios reguladores de la nulidad, separación o divorcio aprobados judicialmente puedan acceder al Registro de la Propiedad al amparo del art. 3 LH, sin necesidad de elevación a escritura pública, salvo que contengan negocios ajenos al mismo»; y que «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» (R. 07.07.2012); y que «la liquidación de la comunidad surgida sobre la vivienda habitual de los cónyuges, cualquiera que sea la forma de copropiedad existente, entra claramente dentro del objeto natural del convenio regulador, por lo que, en los términos vistos, sería suficiente el correspondiente testimonio de la sentencia aprobatoria del convenio para su inscripción». Pero «esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. arts. 90, 91 y 103 C.c.), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida» (R. 25.10.2005)». Y lo dicho «no excluye que los cónyuges opten por exigirse mutuamente el otorgamiento de escritura pública en cuyo caso, salvo consentimiento en contra de ambos o de sus causahabientes, es esa voluntad manifestada la que debe acatarse [...]; la única forma será proceder a la ejecución de lo convenido y aprobado judicialmente, a través de la condena a la elevación a escritura pública, en los términos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto de la ejecución de sentencia de condena a emisión de una declaración de voluntad» (art. 708 LEC).

R. 05.09.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera – 3) (BOE 11.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/11/pdfs/BOE-A-2012-12718.pdf>

## II.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2012)

***Costas: La venta de finca lindante con la ribera del mar no necesita nueva certificación si ya consta otra anterior***

Se debate sobre si en una compraventa de finca que linda con la ribera del mar es necesaria certificación del Servicio de Costas de que no invade el dominio público marítimo-terrestre, teniendo en cuenta que ya consta en el folio registral, con ocasión de la inscripción anterior, otra

certificación en ese sentido. El registrador alega el art. 35 RD. 1471/1989, que exige la certificación en segundas y posteriores inscripciones, y el notario recurrente entiende que tal exigencia es redundante e innecesaria, pues nada añade a lo resultante de la certificación anterior. La Dirección, tras afirmar una vez más la legalidad del art. 35 RD. 1471/01.12.1989, Reglamento de Costas (ver R. 06.10.2008, R. 18.08.2010, S. 16.10.1996 y S. 27.05.1998), dice a la constancia registral de una certificación anterior «no puede reconocérsele más efecto que el de dar a conocer el contenido de dicha certificación y acreditar su existencia, sin que pueda entenderse que produce presunción alguna acerca del mantenimiento de la situación fáctica que afirma en un momento distinto». Pero a continuación señala que «la exigencia de previa certificación administrativa como requisito para practicar segundas o sucesivas inscripciones de fincas lindantes con la ribera del mar y, por tanto, situadas en la zona de protección, tiene por objeto hacer posible el ejercicio, por la Administración Pública, de su derecho y deber de investigar si dicha finca invade o no el dominio público» (art. 10 L. 22/28.07.1988, de Costas) y que, de acuerdo con este fundamento, el art. 31.6 RD.1471/1989 «excluye la necesidad de obtener un pronunciamiento administrativo expreso y previo a la inscripción en aquellos casos en los que la labor investigadora ha sido ya realizada, con anterioridad, a través de un expediente administrativo de deslinde, y de la descripción de la finca y del plano que se acompaña resulta acreditado ante el registrador que la finca limita con la demarcación resultante de tal deslinde; dicho plano, según resulta del art. 33 RD. 1471/1989, será aquél expedido por el Servicio de Costas»; y, como «la interpretación del contenido del artículo 35 RD.1471/1989 no puede ser tal que su aplicación genere un entorpecimiento del tráfico jurídico inmobiliario carente de utilidad para la protección del dominio público», y los arts. 12.6 L. 22/1988 y 27.1 RD.1471/1989 ordenan a la Administración disponer la anotación preventiva de cualquier alteración en la configuración del dominio público marítimo terrestre, «no resultando del Registro la constancia de actuación administrativa alguna revisora de la demarcación del dominio público marítimo-terrestre, y no recogiendo el título calificado modificación alguna en la descripción de la finca respecto de la que se tuvo en cuenta por el Servicio de Costas para expedir la certificación administrativa que consta en el Registro por nota marginal, procede entender que no se ha producido alteración alguna en la situación fáctica que determinó el contenido de la certificación ya aportada y, con ello, que está justificada la no invasión del dominio público, lo que hace innecesario aportar nueva certificación para practicar la inscripción interesada».

R. 06.09.2012 (Notario Alfonso de la Fuente Sancho contra Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz) (BOE 12.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/12/pdfs/BOE-A-2012-12797.pdf>

## II.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2012)

***Hipoteca: Ejecución: No puede inscribirse la adjudicación si la nota marginal de certificación se extendió en una finca distinta***

«La única cuestión a dilucidar en el presente recurso es si puede inscribirse un auto de adjudicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria cuando la nota de expedición de la certificación de cargas –y, consecuentemente, las notificaciones correspondientes– figura, por error del mandamiento adicional del juzgado en que se pretendió aclarar la hipoteca objeto de ejecución,



practicada al margen de una hipoteca inmediatamente anterior». La Dirección da una respuesta negativa, resaltando el carácter esencial de las notificaciones, cuyo control encomienda al registrador el art. 132 LH: «Los adquirentes de derechos posteriores entendieron que se ejecutaba una hipoteca distinta, lo cual no es intrascendente, pues afecta tanto a su derecho a participar en el avalúo y subasta del bien hipotecado, como al de obtener el hipotético sobrante e igualmente a efectos de ejercitar el derecho de subrogarse en la ejecución instada por el acreedor hipotecario [...] La notificación a los titulares posteriores constituye trámite esencial del procedimiento de ejecución directa a efectos registrales, a diferencia del procedimiento de ejecución por vía de anotación de embargo. Así, la nota marginal de expedición de certificación puesta al margen de una anotación de embargo, en un procedimiento de ejecución de ésta, constituye una información a mayor abundamiento, pues la publicidad registral de la propia anotación de embargo ya revela a los titulares posteriores que se trata de un procedimiento de ejecución en marcha. En cambio, cuando se trata de hipoteca, como la inscripción de ésta antes de la nota marginal sólo publica la constitución de ésta y su fase de garantía, es fundamental la publicidad resultante de la nota marginal de expedición de cargas». (Esto es un apretado resumen, porque la Dirección se extiende largamente sobre la importancia de las notificaciones, en 7 páginas del BOE). Y concluye diciendo que el Juzgado puede «resolver acerca de la superación del defecto planteado y la forma de rectificarlo, pero no será factible la inscripción conforme a lo dispuesto en el art. 132 LH, sin la debida audiencia o notificación de todos los titulares afectados por los errores indicados y sin que se acreditara, en su caso, la falta de oposición de los mismos. Y sin perjuicio naturalmente de que también se pueda decidir por el órgano competente, si lo estima adecuado, la retroacción de las actuaciones».

R. 07.09.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Terrassa-5) (BOE 12.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/12/pdfs/BOE-A-2012-12798.pdf>

## II.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2012)

### ***Concurso de acreedores: Requisitos de conversión de embargo preventivo de la Seguridad Social en embargo definitivo***

Existe en el Registro una anotación letra A de embargo preventivo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social y una anotación letra B de declaración de concurso voluntario; ahora se presenta mandamiento del Jefe de la Unidad de Recaudación por el que se ordena la conversión del embargo preventivo en definitivo. La registradora considera necesario «que se acredite que en el procedimiento de concurso no se ha aprobado el plan de liquidación del concursado, o que la finca registral afectada por el embargo no es bien necesario para la continuidad de su actividad profesional o empresarial (art. 55 L. 22/09.07.2003, Concursal)». El recurrente sostiene que «el art. 55 L. 22/2003 permite continuar el procedimiento de ejecución cuando la diligencia de embargo se ha dictado con anterioridad a la declaración del concurso, y debe tenerse en cuenta que la conversión del embargo preventivo en ejecutivo tiene efectos desde que la medida cautelar se adoptó, conforme a lo dispuesto por el art. 54.5 RD. 1415/11.06.2004, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social». La Dirección señala que, «no obstante la proclamación del principio de que el procedimiento de concurso es competencia exclusiva y excluyente del juez de lo mercantil, [la Ley] ha establecido algunos

supuestos de excepción entre los que se encuentran las ejecuciones de créditos asegurados con garantía real (art. 56 L. 22/2003) y determinadas ejecuciones administrativas de apremio (art. 55 L. 22/2003); pero se restringe a aquellos casos en que los bienes afectados no revisten especial importancia concursal por no ser imprescindibles para el mantenimiento o la continuidad de la actividad del concursado (art. 44 L. 22/2003) [...] La competencia para esa declaración de no afección corresponde exclusivamente al juez del concurso (ver arts. 55 y 56 L. 22/2003. [...] Tiene razón el recurrente en que la medida cautelar de embargo preventivo logra atribuir, tras la conversión en embargo definitivo, de efectos a éste desde la adopción de aquella (art. 54.5 RD. 1415/2004)», pero esta retroactividad no excluye la necesidad de «acreditación por resolución del juez de lo mercantil, de que los bienes ejecutados no están afectos ni son necesarios para la actividad del deudor concursado».

R. 08.09.2012 (Tesorería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de Gijón-2) (BOE 12.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/12/pdfs/BOE-A-2012-12799.pdf>

## II.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2012)

***Anotación preventiva de demanda: Debe denegarse si la demanda no se dirige contra el titular registral***

***Anotación preventiva de demanda: Anotación de la revocación de un poder***

Se trata de un mandamiento que ordena anotación preventiva de demanda con objeto de hacer pública la revocación de un poder y de nulidad de enajenaciones hechas por el apoderado después de la revocación. El registrador deniega por dos defectos: estar las fincas inscritas a nombre de personas distintas de demandante y demandado, y no estar la revocación de poder entre las demandas que puedan dar lugar a la anotación, por no ser el poder título inscribible. La Dirección confirma el primer defecto, «dado que ni el demandante ni el demandado son titulares registrales, ni se acredita que el demandante sea heredero o legatario del titular registral ni que haya acreditado serlo, por lo que resulta de aplicación el principio de tracto sucesivo del art. 20 LH». Y confirma también el segundo, pero lo hace «habida cuenta que demandante y demandado son personas distintas del titular registral» y «sin perjuicio de que de otro modo o en otras circunstancias pudiera obtenerse una anotación que cumpliera la finalidad pretendida con la medida cautelar solicitada».

R. 10.09.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Negreira) (BOE 12.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/12/pdfs/BOE-A-2012-12800.pdf>

R. 10.09.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Carballo) (BOE 12.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/12/pdfs/BOE-A-2012-12801.pdf>

R. 11.09.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela – 1) (BOE 12.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/12/pdfs/BOE-A-2012-12803.pdf>

II.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2012)

**Título inscribible: No pueden inscribirse unas sentencias que no declaran la servidumbre, sino situaciones de hecho**

Se presenta en el Registro instancia en la que se solicita la inscripción de una servidumbre de luces y vistas. «Las sentencias judiciales que se acompañan no hacen declaración alguna sobre la existencia o inexistencia de una servidumbre, sino que deciden sobre unas situaciones de hecho que pueden ser consecuencia o no de la existencia de tal derecho, por lo que se trata de situaciones meramente fácticas que no son reflejo de la existencia de derecho alguno».

R. 11.09.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Órgiva) (BOE 12.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/12/pdfs/BOE-A-2012-12802.pdf>

II.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 22 DE OCTUBRE 2012)

**Herencia: La partición hecha por el testador necesita complementarse con la liquidación**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 01.08.2012.

R. 12.09.2012 (Notario Pedro-Antonio Vidal Pérez contra Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo) (BOE 22.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/22/pdfs/BOE-A-2012-13087.pdf>

II.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 22 DE OCTUBRE 2012)

**Hipoteca: Ejecución: Suspensión de la ejecución por concurso**

Se pretende inscribir un decreto de adjudicación y correlativo mandamiento judicial de cancelación de cargas expedidos en procedimiento de ejecución hipotecaria, con las circunstancias de que consta sobre la finca una anotación preventiva de concurso voluntario abreviado, aún no firme, de que la certificación de cargas fue anterior a la declaración del concurso, y de que no consta si los bienes ejecutados están afectos y son necesarios para el desarrollo de la actividad del concursado. Se trata en suma de la aplicabilidad del art. 56 L. 22/09.07.2003, Concursal, en su redacción por L. 38/10.10.2011, de reforma de la Ley Concursal, que entró en vigor el 1 de enero de 2012; la Dirección lo considera aplicable, según la disp. trans. 9 L. 38/2011, puesto que el concurso estaba en tramitación a la fecha de entrada en vigor de la ley y la ejecución es anterior a la declaración provisional del concurso. Y, según esa redacción del art. 56 L. 22/2003, las actuaciones ejecutivas deben suspenderse hasta que *se incorpore al procedimiento testimonio de la resolución del Juez del concurso que declare que los bienes o derechos no están afectos o no son necesarios para la continuidad*

de la actividad profesional o empresarial del deudor; cosa que no consta ni en el Registro ni en los títulos presentados.

R. 12.09.2012 (Banco Popular Español, S.A., contra Registro de la Propiedad de Pozoblanco) (BOE 22.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/22/pdfs/BOE-A-2012-13088.pdf>

## II.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 13 DE SEPTIEMBRE DE 2012; (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2012)

**Título inscribible:** Inscripción de dación en pago por testimonio del acto de conciliación  
**Calificación registral:** La falta de liquidación del impuesto es requisito impositivo de la calificación

Se presenta en el Registro un testimonio de acto de conciliación en el que las partes conviniere la dación de unas fincas en pago de una deuda; en procedimiento de ejecución de ese acto se hace entrega de la posesión. La Dirección entiende que es título inscribible, como contrato oneroso en el que existe la cesión de una finca, y existe también tradición por haberse efectuado la entrega judicialmente; «y si bien podría discutirse si, al ser un contrato, debería documentarse en escritura pública, tal defecto, al no haber sido alegado por la registradora, no puede tenerse en cuenta por imperativo del art. 326 LH».

En cuanto a la falta de liquidación del impuesto, es requisito impositivo de la calificación, como resulta del art. 254 LH y, entre otras, de la R. 16.11.2011. Aunque se alegue la prescripción del impuesto y que la competencia radique en la misma oficina liquidadora aneja al Registro, tal circunstancia ha de declararse en el impreso correspondiente.

R. 13.09.2012 (Construcciones Sirga, S.A., contra Registro de la Propiedad de Aranda de Duero) (BOE 22.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/22/pdfs/BOE-A-2012-13089.pdf>

## II.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 13 DE SEPTIEMBRE DE 2012; (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2012)

**Hipoteca:** Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas

**Hipoteca:** Ejecución: El decreto de adjudicación y el mandamiento de cargas deben presentarse simultáneamente

Para la inscripción de una adjudicación por ejecución hipotecaria y la consecuente cancelación de la hipoteca y las cargas y derechos posteriores, en el caso de que exista un adquirente de la finca hipotecada que inscribió su derecho antes de practicarse la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, es necesario que dicho adquirente sea demandado y requerido de pago en el procedimiento; no basta con la notificación que le haya realizado el registrador al expedir la certificación («tiene sólo el efecto de avisar de la iniciación de la ejecución y permitir a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la ejecución de la hipoteca el

pagar y subrogarse en lugar del acreedor»); «y, aunque, con posterioridad a la demanda se le notificara dicho procedimiento, no consta su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra él, como exigen los artículos 1, 40 y 82 LH para rectificar o cancelar los asientos registrales». El art. 132.1 LH extiende la calificación registral a esa demanda y requerimiento al tercer poseedor inscrito (calificación que «no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa –que no compete al registrador determinar–, sino la puesta de manifiesto de un obstáculo registral –cfr. R. 18.06.2012–»); el art. 685 LEC prevé que la demanda se dirija contra el tercer poseedor que hubiese acreditado al acreedor la adquisición de los bienes; y el art. 686 LEC regula el requerimiento de pago. La S. 03.12.2004, «que, si bien dictada de acuerdo con la legislación anterior, es perfectamente aplicable a la actual, ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria».

«En cuanto a la necesidad de que –tratándose de procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados– se presenten simultáneamente el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cargas, pudiendo constar en un mismo documento, resulta claramente de lo establecido en los arts. 133 y 134 LH, de manera que uno y otro conjuntamente determinan la inscripción a favor del adjudicatario de la finca y la cancelación de la hipoteca que motiva la ejecución y de las cargas posteriores.»

R. 13.09.2012 (BBK Bank Cajasur, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Granada-5) (BOE 22.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/22/pdfs/BOE-A-2012-13090.pdf>

## II.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2012)

### ***División y segregación: No es obstáculo para la inscripción la no correspondencia con la situación catastral***

Se trata de una escritura en la que se parcela una finca, con licencia municipal, dando lugar a tres nuevas parcelas. Según el registrador «no hay coincidencia, ni correspondencia, entre la superficie ni entre los titulares catastrales y los registrales». Dice la Dirección que la falta de correspondencia con los datos catastrales, salvo cuando la Ley exige esa correspondencia, como ocurre en la inmatriculación, «no debe obstaculizar la inscripción solicitada cuando encaja perfectamente con los parámetros de la finca parcelada que figuran en el Registro, con los que guardan coherencia la descripción y superficie de las nuevas fincas segregadas, sin perjuicio de que la notificación al Catastro, que debe ser efectuada, tanto por el notario como por el registrador, permitan instruir el procedimiento catastral que corresponda, atendida la información recibida».

R. 14.09.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-35) (BOE 22.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/22/pdfs/BOE-A-2012-13091.pdf>

## II.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2012)

**Publicidad registral:** El interés para la consulta del Registro ha de ser referido a una relación patrimonial

**Publicidad registral:** El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial

**Publicidad registral:** El titular tiene derecho a conocer quiénes solicitan información sobre su persona o bienes

**Publicidad registral:** No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral

**Publicidad registral:** El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información

**Publicidad registral:** Publicidad y protección de datos

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones, especialmente R. 11.09.2009, R. 29.07.2010, R. 03.12.2010 y R. 16.09.2011. Comienza con la doctrina del Tribunal Supremo, que si bien ha señalado que «el art. 222 LH no deja lugar a dudas sobre la obligatoriedad de los registradores de poner de manifiesto, no sólo el contenido, sino los libros mismos», ha reconocido también la legalidad del art. 332.2 RH cuando prohíbe el acceso directo, porque «los pronunciamientos relativos a la consulta de los libros y a las obligaciones de custodia del registrador son perfectamente compatibles» (S. 07.06.2001). Y así, mientras que la Instr. DGRN 05.02.1987 permitía al registrador optar entre la exhibición física del libro correspondiente o la exhibición de fotocopia, «el art. 2 Instr. DGRN 17.02.1998 ordenó que la exhibición de los libros sea exclusivamente por medio de fotocopia de los asientos, fotocopia que no podrá ser retirada por el interesado y cuyo contenido no podrá ser copiado de conformidad con las previsiones del art. 334 RH (en su redacción anterior a la reforma llevada a cabo por el RD. 1867/04.09.1998, pero cuya finalidad de evitar la manipulación física e incorporación del contenido del Registro a bases de datos subsiste en los arts. 222.2 LH y 332 RH)». Luego precisa más, pues «la reproducción del libro debe ser, como recoge el art. 222.1 LH, en la parte necesaria», lo que pone en contacto con la protección de datos personales (art. 222.6 LH); «que la exhibición sea parcial implica por un lado que sólo debe comprender aquellos aspectos del folio que sean acordes con el interés alegado y por otro que debe excluir aquella información que no sea estrictamente patrimonial [...] la publicidad formal no puede consistir en la mera reproducción xerográfica o literal de los asientos registrales (vid. arts. 233 LH y 334 RH)»; y, según S.TC 20.11.2000, la protección de datos, «no se reduce sólo a los datos íntimos de la persona, sino a cualquier tipo de dato personal, sea íntimo o no, cuyo conocimiento o empleo por terceros pueda afectar a sus derechos, sean o no fundamentales [...], todos aquellos que identifiquen o permitan la identificación de la persona, pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra índole, o que sirvan para cualquier otra utilidad que en determinadas circunstancias constituya una amenaza para el individuo». Sobre los «datos sensibles», reitera, con la R. 29.07.2010, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes (vid. art. 4 Instr.DGRN 05.02.1987 y prin-

cipio 3 Instr. DGRN 17.12.1998). Y ello sin perjuicio del régimen especial legalmente previsto para la publicidad o cesión de datos a favor de funcionarios y Administraciones Públicas para el ejercicio de sus atribuciones (cfr. art. 21 LO. 15/13.12.1999)». Trata a continuación el «interés legítimo» para consultar el Registro, que ha de ser «conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el art. 221.2 LH presume dicho interés)», directo «(en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo». Y, por tanto, con la S. 07.06.2001, recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta en la solicitud: «El art. 4 Inst. DGRN 17.02.1998 dispone que ‘La solicitud de información sobre datos personales sin relevancia patrimonial se realizará con expresión del interés perseguido, que ha de ser conforme con la finalidad del Registro’ [...] y el art. 14 Inst. DGRN 29.10.1996 obliga al registrador a excluir de la publicidad registral la manifestación de los datos carentes de transcendencia jurídica, los cuales sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular»; y, a estos efectos, la Instr. DGRN 17.02.1998 señaló que «se consideran finalidades de la institución registral la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales (objeto, titularidad, limitaciones, representación,...), pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, de manera que el registrador sólo podrá dar publicidad de los mismos si se cumplen las normas sobre protección de datos (art. 18.4 C.E. ‘habeas data’, vid. S.TC 254/1993)». En el caso concreto «la petición de publicidad formal se hace con solicitud de exhibición del libro correspondiente sin exclusión alguna y [...] no acredita a satisfacción de la registradora las bases en que se sustenta el interés alegado».

R. 14.09.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial – 3) (BOE 22.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/22/pdfs/BOE-A-2012-13092.pdf>

## II.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 25 DE OCTUBRE DE 2012)

***Bienes gananciales: Disolución de comunidad entre cónyuges y carácter privativo***

***Rectificación del Registro: No puede hacerse por el procedimiento simplificado si no hay error en el contenido del título***

Dos personas adquirieron un piso por mitades indivisas en estado de solteros; más tarde, ya casados en régimen de gananciales, disolvieron la comunidad y adjudicaron el piso a al marido, que compensó en metálico a la esposa por la diferencia de adjudicación; la finca se inscribió a favor del marido adjudicatario, la mitad indivisa con carácter privativo y la otra mitad con carácter presuntivamente ganancial (cfr. art. 94.1 RH); como tales titulares de la finca constituyeron los dos una hipoteca que ya está cancelada. Pretende ahora el marido que se haga constar el carácter privativo de la totalidad de la finca (invoca art. 1346.4 C.c. en relación con el art. 95 RH). La Dirección hace un repaso del tratamiento de los errores en la legislación hipotecaria, y sobre la naturaleza especificativa o traslativa de la disolución de comunidad, para entender, con el recurrente, que el art. 1346.4 C.c. «atribuye carácter privativo a los bienes y derechos adquiridos en ejercicio de un derecho de retracto privativo, aunque la adquisición se haya realizado con fondos comunes, como especifica el párrafo final del mismo precepto,

solución que cabría extender, por concurrir la misma ‘ratio iuris’, a los casos en que los comuneros convienen que se adjudique la cosa a uno de ellos indemnizando a los demás (solución que esta Dirección General ha aplicado a los supuestos de partición de herencia con exceso de adjudicación: vid. R. 14.04.2005), por entender, con una parte cualificada de nuestra doctrina, que tales adquisiciones son desenvolvimientos naturales del derecho de cuota (cfr. art. 1523 C.c.), y que coordina con la tesis sostenida por el Tribunal Supremo en su S. 28.05.1986». Pero la inscripción se había practicado en su día en la forma dicha, y sin expresión errónea alguna relativa al título; «es en el acta de inscripción, lugar en el que debe hacerse una valoración jurídica del contenido del título presentado, en el que decide que el bien debe quedar inscrito en cuanto a una mitad indivisa con carácter privativo y en cuanto a la otra como presuntivamente ganancial. A igual conclusión llegó el notario autorizante, y los propios interesados, como se pone de manifiesto en la posterior inscripción de la escritura de hipoteca». Por tanto, «no puede pretenderse aplicar el procedimiento de rectificación simplificado basado en la mera solicitud del interesado favorecido por la rectificación» (R. 10.03.1978, R. 05.05.1978, R. 06.11.1980, R. 26.11.1992, R. 10.09.2004, R. 13.09.2005, R. 19.06.2010 y R. 07.03.2011), porque «la inscripción se halla bajo salvaguardia judicial y no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de un recurso contra la calificación, la rectificación que se pretende en tanto no se consienta por la parte interesada o se ordene por la autoridad judicial de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 LH)».

R. 17.09.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Burgos-1) (BOE 25.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/25/pdfs/BOE-A-2012-13243.pdf>

## II.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 25 DE OCTUBRE DE 2012)

***Hipoteca:* Hipoteca por cuenta corriente de crédito: En la prórroga debe señalarse también si es o no prorrogable en lo sucesivo**

***Calificación registral:* El registrador no tiene que hacer deducciones o presunciones**

Se trata de una escritura en la que se prorroga una hipoteca por cuenta corriente de crédito que se había pactado como improrrogable. «La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, no se cumple el requisito establecido en el art. 153 LH, al no establecerse en la escritura calificada si el nuevo plazo de duración es o no prorrogable y, caso de serlo, las prórrogas posibles». El recurrente considera que está establecida la nueva improrrogabilidad por la remisión que se hace a la primera escritura. Pero dice la Dirección que es «razonable que, en este caso, como consecuencia de la modificación del plazo, se exija que se inserte nuevamente en la escritura en toda su integridad la cláusula de duración, tal como debería regir después de la modificación, con lo que se eliminará todo asomo de duda sobre la prorrogabilidad o no del nuevo plazo fijado», dada la «exigencia de claridad y precisión de los asientos registrales» (R. 08.06.2000), y que «el contenido del documento debe quedar claramente determinado, sin que el registrador pueda hacer deducciones o presunciones» (R. 01.12.2008).

R. 18.09.2012 (Notario Fernando Olaizola Martínez contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 25.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/25/pdfs/BOE-A-2012-13244.pdf>



## II.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 25 DE OCTUBRE DE 2012)

**Reanudación del tracto:** El acta debe tramitarse según la Ley Hipotecaria y no según el Reglamento Notarial

**Reanudación del tracto:** En adquisición del titular registral por dificultad extraordinaria en la reconstrucción del título

**Sociedad anónima:** Disolución: Otorgamientos pendientes después de la disolución

Se pretende inscribir un acta de notoriedad de reanudación del tracto; el título del requirente es un contrato privado de compraventa en el que el vendedor era el actual titular registral, una sociedad disuelta según el Registro Mercantil; y el acta «no se tramita de conformidad con lo previsto en el art. 203 LH, alegando el recurrente que su tramitación se ha realizado conforme al art. 209 RN, y pretendiendo que un acta de notoriedad pueda ser título inscribible por sí sola sin ningún trámite o aprobación posterior, con lo que olvida que el párrafo último de la antigua redacción del art. 209 RN, en el que funda su recurso, fue anulado por la S. 20.05.2008, que señaló que dicho párrafo ‘no se correspondía con las previsiones legales, estableciendo el art. 203 LH la necesidad de aprobación judicial de las actas de notoriedad’». Por ese motivo se desestima el recurso; pero la Dirección analiza también la posibilidad de una reanudación del tracto cuando el promotor o requirente trae causa del titular registral, y dice que, si bien esa posibilidad se rechaza como regla general, deben «admitirse soluciones más flexibles cuando se dan supuestos excepcionales de dificultad extraordinaria, a los cuales tampoco es ajeno el art. 272 RH» (ver R. 22.05.1995, R. 23.09.2003 o R. 23.05.2007R. 01.08.2012); si bien en un caso como el tratado, remite a los recurrentes al art. 400 LSC, que prevé la formalización de actos jurídicos tras la cancelación de la sociedad, por los antiguos liquidadores o por el juez del domicilio.

R. 19.09.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Leganés-2) (BOE 25.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/25/pdfs/BOE-A-2012-13245.pdf>

## II.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 25 DE OCTUBRE DE 2012)

**Condición resolutoria:** El pacto comisorio prohibido no puede ratificarse

**Dación en pago:** Dación en pago de deuda no vencida y ratificación después del vencimiento

La R. 20.07.2012 declaró que la dación en pago condicionada al pago de deuda es pacto comisorio prohibido. Ahora, en el mismo caso, y vencida ya la deuda, se aporta, como «documento complementario», una escritura en la que las partes ratifican la escritura primeramente otorgada y consideran producida la transmisión; y pretenden su inscripción con preferencia a un mandamiento de embargo presentado entre la primera y la segunda escritura. La Dirección insiste en la nulidad de la primitiva escritura («la transmisión dominical ni se perfecciona, ni en la forma condicional en que se pacta tiene más justificación que la de servir de garantía a una obligación»), y en que «un negocio nulo por contravenir una norma imperativa está aquejado de una falta insubsanable; la nulidad produce una privación total de la eficacia del negocio con efectos ‘ipso iure’, apreciable de oficio, y no susceptible sanación ulterior, vía convalidación,

ratificación o confirmación». De manera que «no puede ser despachado el documento calificado hasta tanto se practique la anotación del embargo». Pese a llegar a esta conclusión, la Dirección entra a valorar la eficacia retroactiva que tendría una eventual ratificación, y concluye, con cita de las S. 12.12.1989, S. 31.01.1978, S. 22.10.1999, R. 03.03.1953 y R. 02.12.1998, que «la posterior ratificación del contrato tiene eficacia retroactiva entre las partes contratantes, con lo que sus efectos se entenderán válidos y plenamente existentes al momento de la celebración por el representante del negocio en cuestión; ahora bien, tal eficacia retroactiva no puede afectar a los terceros que durante el tiempo de pendencia del contrato dispositivo adquirieron del primitivo dueño algún derecho incompatible con la nueva propiedad».

R. 20.09.2012 (Notaria María-Luisa García Ruiz contra Registro de la Propiedad de Barbate) (BOE 25.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/25/pdfs/BOE-A-2012-13246.pdf>



---

# **RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL**

*Pedro Ávila Navarro*

---

### III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

***Sociedad limitada: Disolución: La extinción sin pago a los acreedores requiere procedimiento concursal***

***Concurso de acreedores: La extinción de sociedad sin pago a los acreedores requiere procedimiento concursal***

***Concurso de acreedores: Procede incluso en caso de un solo acreedor***

Se trata de una escritura de liquidación y extinción de una sociedad limitada en la que el liquidador manifiesta que existe un solo acreedor, al que no se le ha pagado ni asegurado su crédito por encontrarse la sociedad en estado de insolvencia total y definitiva, que no es posible la solicitud de procedimiento concursal judicial porque la pluralidad de acreedores es presupuesto necesario para la existencia de tal procedimiento, y que solicita la cancelación de la hoja registral al amparo de las R. 13.04.2000 y R. 29.04.2011. El registrador mercantil no practica la cancelación «por entender que el pago a los acreedores es requisito previo a la liquidación y extinción de la sociedad, y porque considera que el procedimiento legal previsto para la extinción de la sociedad, cuando no hay haber social con el que satisfacer a los acreedores, es el concurso de acreedores». La Dirección dice que los liquidadores no sólo deben formar el balance e inventario con referencia al día de la disolución (art. 383 LSC) y pagar las deudas sociales (art. 385 LSC); deben también hacer llegar a los acreedores *el estado de la liquidación por los medios que resulten más eficaces* (art. 388.1 LSC), «a fin de que el acreedor pueda reaccionar en defensa de sus derechos»; y deben someter a la junta el balance final (art. 390 LSC), cosa que no podrán hacer si no se han concluido las operaciones de liquidación, entre las que se incluye el pago a los acreedores; en el mismo sentido, el art. 247.2.3 RRM. Llegada a ese punto, la Dirección impone un cambio de criterio respecto a la R. 29.04.2011, y entiende necesario el procedimiento concursal, en cuya regulación hay normas en las que no se parte de la existencia de una pluralidad de acreedores y hacen posible la existencia de concurso con un solo acreedor (el art. 1 L. 22/09.07.2003, Concursal, habla de «cualquier acreedor», el art. 2.4 en concordancia con el art. 7 y, sobre todo, el art. 48 ter, posterior a la R. 29.04.2011, que prevé medidas cautelares a favor del acreedor del concurso; y, en efecto, no puede privarse al acreedor único de la obtención de estas medidas, provocándole una indefensión patente, como tampoco de que el juez pueda declarar a su favor la responsabilidad concursal de otras personas conforme al art. 172 bis. Desde el punto de vista registral, si «la sociedad mantiene su aptitud para ser titular de derechos y obligaciones, y por tanto su personalidad jurídica, mientras no se hayan agotado todas las relaciones jurídicas pendientes de las mismas (cfr. arts. 390.1, 391.2 y 395.1 LSC y 228 C. de c.), [...] la constancia de la liquidación en el Registro Mercantil crearía una presunción de exactitud y validez contraria a la realidad extrarregistral, resultado que el Derecho rechaza».

R. 02.07.2012 (Granjas Carnipork, S.L., contra Registro Mercantil de Zaragoza) (BOE 18.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/18/pdfs/BOE-A-2012-11716.pdf>

### III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

**Registro Mercantil: No puede inscribirse una sentencia incompatible con una escritura previamente inscrita**

**Registro Mercantil: No puede inscribirse la nulidad de una suscripción declarada por sentencia cuando ya está inscrita en virtud de escritura**

Por una sentencia se declara la nulidad de la suscripción por la sociedad demandada de determinadas acciones emitidas mediante acuerdo de la junta y el derecho de los demandantes a suscribirlas. «El registrador deniega la práctica del asiento solicitado porque la anulación parcial declarada en la sentencia ya consta inscrita en virtud de la escritura de ejecución de dicha resolución judicial». La Dirección confirma la nota registral, porque «la nulidad declarada por la sentencia cuyo testimonio ha sido presentado ya consta debidamente reflejada en los términos que derivan de dicha resolución judicial, incluida la ejecución parcial del aumento del capital formalizado por la cual figuran suscritas por terceros las acciones... [parte de las a que se refería la sentencia], extremo éste que queda bajo la salvaguardia de los tribunales, de modo que para su rectificación sería necesario, como regla general, el consentimiento del titular afectado o, en su caso, una resolución judicial dictada en el oportuno juicio declarativo ordinario (arts. 20.1 C. de c. y 1, 38, 40 y 82 LH)».

R. 04.07.2012 (Inversiones Mebru, S.A., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 18.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/18/pdfs/BOE-A-2012-11719.pdf>

### III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2012)

**Sociedad anónima: Transformación: El acuerdo debe notificarse a los acreedores aunque la junta haya sido universal**

Se trata de una escritura de transformación de sociedad anónima en limitada, en virtud de acuerdo unánime de los dos socios en junta universal. Dice la Dirección que «a menos que se le acredite al registrador la comunicación individual a todos y a cada uno de los acreedores (y a los titulares de derechos especiales) del acuerdo de transformación, será necesario acreditar la publicación del correspondiente anuncio de transformación en el 'BORME' y en uno de los diarios de gran circulación de la provincia en que la sociedad tenga su domicilio (art. 14 L. 3/03.04.2009, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles)»; frente a la pretensión de la recurrente, explica que «no puede inferirse, desde luego, de la regulación sustantiva de sociedades y de la de modificaciones estructurales una regla interpretativa según la cual

las publicaciones legales de acuerdos sociales en que no se reconozca un derecho de oposición de acreedores pueden ser dispensadas cuando se adoptaran decisiones sociales por unanimidad de todos los socios». Debe, pues, acreditarse la publicación, aunque la protección del acreedor que establece la ley no sea una «protección fuerte» (que concede el derecho de oposición), sino una «protección débil» (mera publicidad-noticia); «el registrador deberá controlar si queda acreditado el cumplimiento del requisito de la publicación cuando el legislador estime que dicha acreditación se establece como requisito de la escritura o se trata de un dato que necesariamente haya de constar en el asiento; y con independencia de que la eventual omisión sea o no un vicio invalidante del acuerdo».

R. 06.07.2012 (C. J. Suárez, S.A., contra Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria) (BOE 20.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/20/pdfs/BOE-A-2012-11808.pdf>

#### III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)

##### ***Sociedad limitada: Estatutos: Previsión de convocatoria del consejo sólo por el presidente***

En unos estatutos de una sociedad limitada se dice que el consejo se reunirá cuando lo soliciten al menos un tercio de los miembros, y que se convocará por el presidente o el que haga sus veces... El registrador suspende la inscripción porque a su entender la cláusula excluye el supuesto de el consejo sea convocado por ese tercio de administradores cuando el presidente no atienda la solicitud sin causa justificada. El notario alega que esa posibilidad resulta de la remisión general a la Ley en lo no previsto en los estatutos. Dice la Dirección que «los estatutos de tales sociedades podrán contener disposiciones sobre competencia para convocar el consejo más favorables para los miembros del mismo, pero no podrán restringir la legitimación que les reconoce el art. 246.2 LSC»; y, si bien ha mantenido en otras ocasiones que «no es necesario reproducir reglas idénticas a las legales cuando se haga constar la remisión al contenido de la Ley, dada la aplicación, unas veces imperativa y en otras ocasiones supletoria, que tienen las normas contenidas en ella (cfr., por todas, las R. 24.01.1986, R. 09.12.1993 y R. 07.07.2011) [...], la cláusula estatutaria debatida, en tanto que no contiene salvedad alguna, contradice directamente la norma legal de legitimación mínima de determinados administradores para convocar el consejo de administración»; la referencia, que también aduce el notario, a la convocatoria por «quien haga las veces» del presidente no puede incluir a ese tercio de consejeros, «toda vez que, como señalaron las R. 15.12.1995 y R. 06.04.1999, «ese término debe quedar limitado al caso de que el presidente, cuyas veces ha de hacer otro miembro del consejo de forma subsidiaria, se halle impedido de forma efectiva para el ejercicio de las funciones propias del cargo». En cambio, considera la Dirección procedente la inscripción parcial solicitada en la escritura, pues en ese caso, «a falta de previsión sobre la atribución de la competencia para la convocatoria será aplicable la nueva regla legal (art. 246 LSC)».

R. 11.07.2012 (Notario Pedro-Javier Viñuela Sandoval contra Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria) (BOE 28.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/28/pdfs/BOE-A-2012-12165.pdf>

### III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE 2012)

**Sociedad limitada: Administración: En el nombramiento de consejero extranjero debe constar el NIE, dada su responsabilidad fiscal**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.01.2012.

R. 16.07.2012 (Hama Technics, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 28.09.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/09/28/pdfs/BOE-A-2012-12174.pdf>

### III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)

**Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 27.02.2012).

R. 17.07.2012 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 03.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/03/pdfs/BOE-A-2012-12344.pdf>

### III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)

**Sociedad limitada: Administración: Puede inscribirse el poder dado por un administrador solidario al otro**

Es inscribible «un poder general otorgado por uno de los dos administradores solidarios de una sociedad limitada a favor de la persona física que ejerce el otro cargo de administrador solidario». La Dirección se extiende en la diferencia entre representación orgánica y representación voluntaria, y dice que su posible concurrencia se encuentra fuera de duda (cita los arts. 281 C. de c., 36 y 249 LSC y 94.1, pfs. 4. y 5, RRM), «que en la misma persona puedan confluír, de manera simultánea, las condiciones de administrador y de apoderado»; aunque esa doctrina requiere una matización si surgen «dificultades de armonización que deben ser analizadas atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada supuesto fáctico (por ejemplo, en cuanto a las posibilidades de revocación o de modificación del poder conferido, la exigencia de responsabilidad al apoderado o la subsistencia del poder, en tanto no haya sido revocado, incluso más allá de la propia duración del cargo de administrador) [...] Esta Dirección General ha rechazado la inscripción de poderes otorgados por el administrador único en su propio favor (R. 24.06.1993 y R. 27.02.2003), o a su favor y a favor de otras personas indistintamente (R. 24.11.1998), y ha aceptado por el contrario la inscripción de un poder concedido por dos administradores mancomunados a favor individualmente de cada uno de ellos (R. 12.09.1994)». Pero en el caso concreto no

se dan aquellas dificultades, porque el poder otorgado no impide que el administrador otorgante revoque el poder o exija responsabilidades al apoderado; «la situación puede derivar hacia otra u otras no deseables (si se produce el cese del administrador que otorga el poder por ejemplo y queda como administrador único el que reúne la condición de apoderado), pero tales situaciones deberán tener el tratamiento que en cada caso corresponda sin que su mera contingencia pueda provocar el rechazo de la inscripción».

R. 18.07.2012 (Notario Alejandro Toscano Gallego contra Registro Mercantil de Badajoz) (BOE 03.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/03/pdfs/BOE-A-2012-12349.pdf>

### III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)

**Recurso gubernativo: No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma**

**Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento**

**Sociedad anónima: Administración: Prórroga en la función de administradores caducados**

**Sociedad anónima: Liquidación: Nombramiento de liquidadores por tiempo indefinido y por tiempo limitado**

Como cuestión previa, la Dirección reitera su doctrina de que «es la nota de calificación la que determina el objeto del recurso por lo que no puede entrarse en cuestiones ajenas a la misma (arts. 18.7 C. de c. y 59 RRM). Del mismo modo, sólo pueden tenerse en cuenta los documentos presentados al tiempo de la calificación (arts. 326 y 327 LH). En consecuencia, ni se puede entrar en la valoración de una documentación que no ha sido objeto de presentación y calificación (pues no consta dicha circunstancia en el expediente), ni mucho menos puede entrarse a valorar la validez de inscripciones ya practicadas y que se encuentran protegidas por el conjunto de presunciones establecidas en el código de comercio y bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 20 C. de c.)».

La primera cuestión de fondo es si es inscribible un acta notarial de junta general autorizada a requerimiento de los liquidadores cuando su cargo había caducado. La Dirección recuerda su doctrina de la R. 24.06.1968, en el sentido de que «el mero transcurso del plazo para el que los administradores fueron elegidos no implica por sí solo el cese del conjunto de obligaciones anejo a su cargo cuando no existe otra persona que legítimamente pueda llevarlos a cabo. Efectivamente, el carácter permanente del órgano de administración de la sociedad justifica sobradamente que aun vencido el plazo subsista el deber de diligencia de la persona que tiene encomendada la función de gestión de la sociedad quien debe proveer lo necesario para que la vida social no sufra una paralización y el perjuicio inherente a una situación semejante (apreciaciones todas ellas que pueden predicarse por identidad de razón de los liquidadores en aplicación del art. 375.2 LSC) [... Esto] no implica una prórroga indiscriminada de su mandato, pues el ejercicio de sus facultades está encaminado exclusivamente a la provisión de las necesidades sociales y, especialmente, a que el órgano con competencia legal, la junta de socios, pueda proveer el nombramiento de nuevos cargos (vid. art. 377.1 LSC para los liquidadores). Por este motivo, este Centro Directivo



ha rechazado la inscripción de acuerdos sociales adoptados por juntas convocadas por administradores con cargos vencidos cuando el objeto de la convocatoria excedía sobradamente de las previsiones legales (vid. R. 13.05.1998 y R. 15.02.1999), pero fuera de estos supuestos la persistencia de los deberes de gestión ordinaria de la sociedad es indudable. Así lo ha entendido nuestro Tribunal Supremo quien tiene declarado (S. 23.10.2009 y S. 23.02.2012) que el administrador que, por cualquier causa previsible, deba cesar en el ejercicio del cargo, ha de convocar junta a fin de evitar que la sociedad quede descabezada y atender, en el interregno, a las necesidades de la gestión y representación». La Dirección alude, como «fruto de esta doctrina» a las reformas reglamentarias y legales que culminaron con los arts. 145 RRM y 222 LSC. Y entiende que en el caso concreto no ha habido extralimitación de los administradores.

Como segunda cuestión, en un nombramiento de liquidadores se debate sobre si el nombramiento se ha hecho por plazo indefinido o no, sin que los estatutos sociales tengan previsión al respecto; lo primero «exigiría con carácter previo la reforma de los estatutos de la sociedad por imponerlo así el art. 378 LSC» (*Salvo disposición contraria de los estatutos, los liquidadores ejercerán su cargo por tiempo indefinido*). La Dirección explica que «es la incertidumbre, ínsita a la situación de liquidación, sobre si existe patrimonio o responsabilidades no tenidas en cuenta en el proceso liquidatorio la que justifica la previsión legal de ausencia de limitación temporal en la duración del cargo de liquidador, [... lo que] no altera la competencia de la junta de socios para cesar al liquidador cuando lo estime oportuno (art. 380 LSC)». Pero entiende que en el caso concreto «la determinación de un plazo exclusivamente ‘para el ejercicio de todas las operaciones de liquidación’ [...] no implica la modificación de la previsión legal de duración indefinida del cargo de liquidador».

R. 19.07.2012 (Predios Rústicos y Urbanos, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 03.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/03/pdfs/BOE-A-2012-12352.pdf>

### III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE JULIO DE 2012 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2012)

**Calificación registral: La calificación debe contener íntegra motivación**

**Calificación registral: Calificación de errores intrascendentes**

Reitera la doctrina de que la calificación registral debe contener «la íntegra motivación de los mismos [los defectos alegados], con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. art. 19 bis LH y R. 02.10.1998, R. 22.03.2001, R. 14.04.2010 y R. 26.01.2011, entre otras muchas)»; como indicaron las R. 25.10.2007 y R. 28.02.2012, «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»; en el caso concreto, «aunque la argumentación en que se fundamenta 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 ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa» (ver R. 13.10.2005; R. 21.02.2005, R. 12.03.2005, R. 01.04.2005, R. 08.05.2010, R. 03.12.2010, 28.02.2012 y R. 22.05.2012). Sin embargo, como reiteraba la R. 28.02.2012, hay «actuaciones que deben evitarse cuando la escasa entidad del supuesto así lo

aconseja, evitando la realización de trámites innecesarios que no proporcionan garantía adicional alguna [...] En cuanto a la cuestión de fondo, carente del más mínimo interés, es evidente que la calificación debe ser revocada pues el mero error material en la numeración del artículo relativo al capital social no puede provocar el rechazo de la inscripción del documento».

R. 20.07.2012 (Mondiplo, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 03.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/03/pdfs/BOE-A-2012-12355.pdf>

### III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE AGOSTO DE 2012 (BOE 11 DE OCTUBRE DE 2012)

***Sociedad limitada laboral: Administración: Para inscribir la renuncia de un administrador no es necesario acreditar la celebración de la junta***

***Sociedad limitada laboral: Junta general: La convocatoria por correo con aviso de recibo cumple con la exigencia legal de asegurar la recepción***

Según la nota registral «no se puede inscribir la renuncia del administrador único en tanto no se acredite que se ha celebrado la junta general...; y mediante los escritos que se acompañan no se acredita fehacientemente que se ha convocado, ya que el sistema de carta certificada con acuse de recibo no deja constancia de que en el orden del día figurase ‘dimisión del administrador único’ como uno de sus puntos». La Dirección dice que su doctrina es que «no es necesario acreditar la celebración de junta general convocada para proveer el cargo» (basta con la convocatoria a tal efecto); y repasa su evolución sobre esta materia: «Inicialmente se consideró que no era inscribible la renuncia de la totalidad de los administradores sociales sin más exigencias que la notificación a la sociedad [...] un deber de mínima diligencia les obliga a continuar desempeñando el cargo hasta que se reúna la junta general que están obligados a convocar...» (R. 26.05.1992 y R. 08.06.1993)». En una segunda fase «la diligencia exigible se limitó a lo que parecía más lógico, la convocatoria formal de la junta incluyendo en el orden del día el nombramiento de nuevos administradores (R. 24.03.1994, R. 23.06.1994, R. 23.05.1997 y R. 30.06.1997) [...]»; la razón de esta solución residía en evitar la paralización de la vida social con sus evidentes riesgos, así como demoras y dificultades para proveer el cargo vacante, en especial por el problema de convocar la junta general; se consideró que éste no existía ni, en consecuencia, aquel obstáculo podía mantenerse, si cualquiera de los administradores que siguiesen en el cargo podían convocar la junta (R. 27.11.1995 y S. 17.05.1999)». Parece que, si tras la Ley de Sociedades Limitadas, recogida en este punto por el art. 171 LSC, cualquier socio puede solicitar del juez de primera instancia del domicilio social la convocatoria de la junta para el nombramiento de nuevos administradores, la doctrina de la Dirección quedaba superada, pero sin embargo se reiteró, después de la primera Ley, en R. 02.10.1999. Hoy se atisba una distinción entre dos supuestos: «aquéllos en que la renuncia del administrador deja al órgano de administración inoperante para el ejercicio de las funciones de su competencia (por ejemplo, renuncia de un administrador mancomunado o la de la mayoría de los miembros del órgano colegiado), pero permanece en el cargo alguno de ellos; de aquellos otros en que renuncian todos los administradores [...] En el caso de que se mantenga en el cargo algún administrador el conocimiento de la renuncia de otros es inmediato, pues si se ha de notificar a la sociedad (cfr. art. 147.1 en relación con el art. 192.2 RRM), el llamado a recibir la notificación será aquél, y la posibilidad de respuesta ante la situación creada es inmediata, sin necesidad de recabar el auxilio judicial. Por el contrario, si renuncian todos los administrado-

res, y pese a que cualquier socio podría tomar la iniciativa de solicitar una convocatoria judicial de la junta conforme a la norma ya citada, el conocimiento de aquella renuncia y su remedio se puede dilatar durante un largo período de tiempo con el consiguiente perjuicio para los intereses sociales que los renunciantes estaban obligados a defender como consecuencia de la aceptación del cargo que pretenden dejar».

En cuanto a la convocatoria por carta certificada con acuse de recibo, aunque no acredita fehacientemente el contenido, la Ley permite que los estatutos establezcan esa forma de convocatoria (art. 173.2 LSC, *procedimiento de comunicación individual y escrita, que asegure la recepción del anuncio por todos los socios*), «y, según la doctrina de este Centro Directivo, el envío por correo certificado con aviso de recibo cumple tales exigencias legales (cfr., por todas, la R. 16.04.2005), a lo que debe añadirse que según la doctrina del Tribunal Supremo, acreditada la remisión y recepción de la comunicación postal, incumbiría al socio la prueba de la falta de convocatoria (S. 03.04.2011). Por ello, al establecerse dicho procedimiento en los estatutos inscritos, se trata de una previsión que queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirá sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad (art. 20.1 C. de c.).

R. 02.08.2012 (Particular contra Registro Mercantil Asturias) (BOE 11.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/11/pdfs/BOE-A-2012-12704.pdf>

### III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE AGOSTO DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)

***Sociedad limitada: Administración: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 27.02.2012).

R. 22.08.2012 (Kiraroy, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid II) (BOE 11.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/11/pdfs/BOE-A-2012-12712.pdf>

### III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2012)

***Registro Mercantil: El cierre por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento***

***Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 01.03.2010).

R. 04.09.2012 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 11.10.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/11/pdfs/BOE-A-2012-12717.pdf>

**IV**

---

**ACTUALIDAD PARLAMENTARIA**

*María Isabel de la Iglesia Monje*

---

## **IV.1. PROYECTOS DE LEY**

- **Proyecto de Ley por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica**

Presentado el 28/09/2012, calificado el 29/09/2012

Autor: Gobierno

Situación Actual: Comisión de Hacienda y Administraciones Públicas

Plazos: Hasta: 15/10/2012 De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Hacienda y Administraciones Públicas

Enmiendas desde 04/10/2012

Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-26-1 de 04/10/2012 Pág.:1

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

#### **I**

En los últimos meses se vienen introduciendo diversas medidas en el ámbito tributario con el fin de consolidar las finanzas públicas y, de este modo, corregir lo antes posible los principales desequilibrios que afectan a la economía española, principalmente la reducción del déficit público, todo ello con el fin último de contribuir a la recuperación de aquella, que se han incorporado al ordenamiento, básicamente, mediante el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, el Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, y el Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

Sin embargo, la evolución de los ingresos públicos sigue requiriendo la adopción de medidas adicionales que, reforzando estos, y complementando las anteriores, permitan fijar las bases de una recuperación económica estable y duradera.

#### **II**

En el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con el objetivo de contribuir a la consolidación fiscal, se adoptan varias medidas.

En primer lugar, se suprime la deducción por inversión en vivienda habitual a partir de 1 de enero de 2013.

No obstante, se establece un régimen transitorio por el que podrán continuar practicando la deducción por inversión en vivienda en ejercicios futuros todos aquellos contribuyentes que hubieran adquirido antes de 31 de diciembre de 2012 su vivienda habitual o satisfecho cantidades antes de dicha fecha para la construcción, ampliación, rehabilitación o realización de obras por razones de discapacidad en su vivienda habitual.

En segundo lugar, estarán sujetos al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a través de un gravamen especial los premios de las loterías del Estado, Comunidades Autónomas, Organización Nacional de Ciegos Españoles, Cruz Roja Española y entidades análogas de carácter europeo, que hasta ahora estaban exentos.

En concreto, el gravamen especial se devengará en el momento en el que se abone o satisfaga el premio, debiendo practicarse una retención o ingreso a cuenta que tendrá carácter liberatorio de la obligación de presentar una autoliquidación por el mismo.

Por otra parte, se aclara el régimen fiscal del resto de juegos permitiendo computar las pérdidas con el límite de las ganancias obtenidas en dicho ejercicio.

En tercer lugar, con la finalidad de penalizar fiscalmente los movimientos especulativos, en la base imponible del ahorro sólo se incluirán las ganancias y pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales que hubieran permanecido en el patrimonio del contribuyente durante más de un año.

También se modifica la regla de cálculo de la retribución en especie derivada de la cesión de vivienda a los empleados, cuando la misma no sea propiedad de la empresa.

En este caso, la retribución en especie se cuantificará por el importe del coste del alquiler asumido por el empleador.

Por último, se proroga durante el año 2013 el tratamiento que, para el periodo 2007-2012, se ha venido aplicando, tanto en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas como en el Impuesto sobre Sociedades, para los gastos e inversiones efectuados en dichos ejercicios para habituar a los empleados en la utilización de las nuevas tecnologías de la comunicación y de la información, por el impulso que puede proporcionar a un sector relevante de la actividad económica.

### III

En el ámbito del Impuesto sobre Sociedades, se introduce una medida de carácter temporal, tendente a limitar parcialmente, para grandes empresas, la amortización fiscalmente deducible correspondiente a los períodos impositivos que se inicien dentro de los años 2013 y 2014 con el objeto de conseguir un incremento recaudatorio en esta figura impositiva.

Por otra parte, se proroga, para el ejercicio 2013, la aplicación de un tipo de gravamen reducido en el Impuesto sobre Sociedades por mantenimiento o creación de empleo por las microempresas, por los efectos beneficiosos que puede ejercer sobre la actividad económica, medida cuyo correlato en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en forma de reducción del rendimiento neto de actividades económicas, igualmente se amplía en cuanto a su vigencia.

### IV

Por los efectos positivos que puede generar en el ámbito empresarial, al favorecer tanto la financiación interna como el mejor acceso al mercado de capitales, se establece la opción, para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que realicen actividades económicas y los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes que operen en territorio español a través de un establecimiento permanente, de realizar una actualización de balances. Esta actualización monetaria de valores contables, que cuenta con diversos antecedentes normativos, incorpora técnicas de actualización ya conocidas y conlleva una carga fiscal reducida.

## V

Se prorroga durante el ejercicio 2013 la vigencia del Impuesto sobre el Patrimonio, restablecido con carácter temporal, para los años 2011 y 2012, por el Real Decreto-ley 13/2011, de 16 de septiembre, pues aquella permitirá contribuir al reforzamiento de los ingresos públicos.

## VI

En relación con el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, y de modo equivalente al indicado en relación con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se establece un gravamen especial sobre los premios de las loterías antes citadas.

## VII

En materia del Impuesto sobre el Valor Añadido, se introduce, en primer término, una modificación con un objetivo meramente clarificador, de suerte que se establece expresamente que constituye entrega de bienes la adjudicación de los inmuebles promovidos por comunidades de bienes a sus comuneros, en proporción a su participación.

Además, en el ámbito de la base imponible, se dispone que, en operaciones a plazos, bastará instar el cobro de uno de los plazos para modificar aquella; asimismo, se introducen modificaciones técnicas con una finalidad aclaratoria en los supuestos de rectificación de facturas a destinatarios que no actúen como empresarios y profesionales, con el objetivo de que, en caso de pago posterior total o parcial de la contraprestación por el destinatario, este no resulte deudor frente a la Hacienda Pública por el importe de la cuota del impuesto que se entienda incluida en el pago realizado.

## VIII

Para evitar trámites administrativos innecesarios a las Administraciones Públicas, que tienen que presentar el documento por el que establezcan las anotaciones preventivas de embargo ante la Comunidad Autónoma competente, aun estando exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se establece la no sujeción a documentos administrativos de la modalidad de actos jurídicos documentados del mencionado impuesto para las anotaciones preventivas de embargo ordenadas de oficio por la Administración competente para ello.

## IX

En relación con los tributos locales, en primer lugar se excluye de la exención prevista en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles para los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico a aquellos en los que se lleven a cabo ciertas explotaciones económicas.

Con ello se trata de evitar el aprovechamiento de la exención por quienes utilizan los inmuebles integrantes del citado Patrimonio para desarrollar explotaciones económicas carentes de interés general.

No obstante, en aras de aumentar la autonomía local, se crea una bonificación potestativa para que los ayuntamientos, si así lo desean, puedan continuar beneficiando fiscalmente a dichos inmuebles.

Por otro lado, se hace extensiva al Impuesto sobre Bienes Inmuebles y al Impuesto sobre Actividades Económicas la bonificación potestativa aplicable en el Impuesto sobre Construccio-

nes, Instalaciones y Obras cuando se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.

Con ello se potencia la aludida autonomía local para estimular actividades de especial interés o utilidad para el municipio.

En relación con el Impuesto sobre Actividades Económicas, para aquellos establecimientos que permanezcan abiertos durante un periodo inferior al año, se aclara que la reducción fijada en su correspondiente rúbrica de las Tarifas será también de aplicación a la cuota de superficie, y se establece la incompatibilidad entre la aplicación de dicha reducción y la presentación de la baja por cese de actividad.

Por último, se incorporan mejoras técnicas que afectan a las notificaciones, al informe técnico-económico de las tasas y a determinados supuestos de no sujeción al Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

## X

También se introducen diversas medidas en relación con la formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario.

En primer lugar, se prevé la posibilidad de una tramitación abreviada del procedimiento de inspección catastral, en línea con lo dispuesto en la Ley General Tributaria, que permite prescindir del trámite de audiencia previo a la propuesta de resolución cuando se suscriban actas con acuerdo o cuando en las normas reguladores del procedimiento esté previsto un trámite de alegaciones posterior a dicha propuesta.

Por otro lado, se establece que las ponencias de valores no podrán ser objeto de impugnación con ocasión de la determinación individualizada o la posterior aplicación de los valores catastrales resultantes de las mismas.

Y, por último, se dota de una mayor flexibilidad a la actualización de los valores catastrales por medio de las leyes de presupuestos generales del Estado.

- **Proyecto de Ley de medidas fiscales para la sostenibilidad energética**

Presentado el 20/09/2012, calificado el 25/09/2012

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Industria, Energía y Turismo Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Industria, Energía y Turismo

Plazos: Hasta: 18/10/2012 Ampliación de enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Industria, Energía y Turismo Enmiendas desde 28/09/2012

Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-25-1 de 28/09/2012

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I

La presente Ley tiene como objetivo armonizar nuestro sistema fiscal con un uso más eficiente y respetuoso con el medioambiente y la sostenibilidad, valores que inspiran esta reforma de la



fiscalidad, y como tal en línea con los principios básicos que rigen la política fiscal, energética, y por supuesto ambiental de la Unión Europea.

En la sociedad actual, la incidencia, cada vez mayor de la producción y el consumo de energía en la sostenibilidad ambiental requiere de un marco normativo y regulatorio que garantice a todos los agentes el adecuado funcionamiento del modelo energético que, además, contribuya a preservar nuestro rico patrimonio ambiental.

El fundamento básico de esta Ley se residencia en el artículo 45 de la Constitución, precepto en el que la protección de nuestro medio ambiente se configura como uno de los principios rectores de las políticas sociales y económicas. Por ello, uno de los ejes de esta reforma tributaria será la internalización de los costes medioambientales derivados de la producción de la energía eléctrica y del almacenamiento del combustible nuclear gastado o de los residuos radiactivos. De esta forma, la Ley ha de servir de estímulo para mejorar nuestros niveles de eficiencia energética a la vez que permiten asegurar una mejor gestión de los recursos naturales y seguir avanzando en el nuevo modelo de desarrollo sostenible, tanto desde el punto de vista económico y social, como medioambiental.

La presente reforma contribuye además a la integración de las políticas medioambientales en nuestro sistema tributario, en el cual tienen cabida tanto tributos específicamente ambientales, como la posibilidad de incorporar el elemento ambiental en otros tributos ya existentes.

Los valores y objetivos que informan la presente Ley tienen vocación transversal y por lo tanto deben ser un eje básico de la coherencia de las medidas sectoriales, especialmente cuando inciden en un sector de tanto impacto económico y ambiental para el país como es el sector energético.

A tal fin, mediante esta Ley se regulan tres nuevos impuestos: el impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica, el impuesto sobre la producción de combustible nuclear gastado y residuos radioactivos resultantes de la generación de energía nucleoelectrónica y el impuesto sobre el almacenamiento de combustible nuclear gastado y residuos radioactivos en instalaciones centralizadas; se crea un canon por utilización de las aguas continentales para la producción de energía eléctrica; se modifican los tipos impositivos establecidos para el gas natural y el carbón, suprimiéndose además las exenciones previstas para los productos energéticos utilizados en la producción de energía eléctrica y en la cogeneración de electricidad y calor útil.

## II

En este sentido y con el fin también de favorecer el equilibrio presupuestario, se establece en el Título I de esta Ley, un impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica, de carácter directo y naturaleza real, que grava la realización de actividades de producción y oferta de energía eléctrica en el sistema eléctrico español.

Este impuesto gravará la capacidad económica de los productores de energía eléctrica que se deriva de su participación en las distintas modalidades de contratación del mercado de producción de energía eléctrica medida en barras de central. El impuesto se aplicará a la producción de todas las instalaciones de generación.

## III

El Título II de esta Ley contiene la regulación de los otros dos nuevos impuestos a los que se ha hecho referencia: el impuesto sobre la producción de combustible nuclear gastado y residuos radioactivos resultantes de la generación de energía nucleoelectrónica y el impuesto sobre la actividad de almacenamiento de combustible nuclear gastado y residuos radioactivos en instalaciones centralizadas.

La generación de energía eléctrica mediante la utilización de energía nuclear supone la asunción por parte de la sociedad de una serie de cargas y servidumbres, debido a las peculiaridades inherentes a este tipo de energía, cuyo impacto económico es difícil de evaluar. La sociedad ha de hacerse cargo de una serie de responsabilidades derivadas de los aspectos específicos que inciden en dicha generación, tales como la gestión de los residuos radiactivos generados y el uso de materiales que pueden ser utilizados para fines no pacíficos.

Aunque en el Plan General de Residuos Radiactivos se prevén las necesidades de financiación, basadas en las mejores estimaciones disponibles, la valoración del coste total del desmantelamiento de las centrales nucleares y la gestión definitiva de los residuos radiactivos mantienen un alto grado de incertidumbre que, en última instancia, se trasladaría a la sociedad, tras el cese de la explotación de las centrales nucleares particularmente en lo que se refiere a la gestión definitiva del combustible nuclear gastado y de los residuos de alta actividad, ya que los desarrollos tecnológicos pueden condicionar la forma en la que finalmente se lleve a cabo dicha gestión y, en consecuencia, los costes asociados a la misma.

Asimismo, dada la larga vida de determinados residuos radiactivos, que trasciende a generaciones, tras la gestión definitiva de estos será necesario el establecimiento de las medidas necesarias para evitar que cualquier agente externo pueda provocar su dispersión en el medio ambiente u otro tipo de efecto no deseado, lo que exigirá una supervisión institucional a largo plazo de la que deberá hacerse cargo el Estado. Así se contempla en el artículo 38 bis de la Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear, en la que se dispone que el Estado asuma la titularidad de los residuos radiactivos una vez se haya procedido a su almacenamiento definitivo y, asimismo, que asuma la vigilancia que, en su caso, pudiera requerirse tras la clausura de una instalación nuclear una vez haya transcurrido el periodo de tiempo que se establezca en la correspondiente declaración de clausura.

Otra de las características que singulariza a la industria nucleoelectrónica la constituye el uso y generación de unos materiales que han de estar sometidos a un estricto control para evitar su utilización con fines no pacíficos o cualquier otro tipo de acto malintencionado sobre los mismos, lo que obliga a España, en su condición de Parte del Tratado sobre la no proliferación de armas nucleares (hecho en Londres, Moscú y Washington el 1 de julio de 1968 y ratificado por España el 13 de octubre de 1987) y de la Convención sobre la protección física de los materiales nucleares (hecha en Viena y Nueva York el 3 de marzo de 1980, firmada por España el 7 de abril de 1986 y ratificada, como Estado miembro de EURATOM, el 6 de septiembre de 1991) a hacer frente a las responsabilidades que de ello se deriva y, en consecuencia, a la aplicación de los recursos correspondientes.

Asimismo, el Estado debe aportar los recursos necesarios para mantener operativos los planes de emergencia nuclear existentes en cada una de las provincias en las que existen instalaciones nucleares.

A la vista de lo anterior, se considera adecuado el establecimiento de un gravamen sobre la producción de combustible nuclear gastado y residuos radiactivos en las centrales nucleares, así como sobre su almacenamiento en instalaciones centralizadas, al objeto de compensar a la sociedad por las cargas que debe soportar como consecuencia de dicha generación.

#### IV

La imposición sobre hidrocarburos además de ser una fuente relevante de ingresos tributarios constituye un potente instrumento al servicio de la política de protección del medio ambiente plenamente asentado en nuestro ordenamiento jurídico.

Si bien los combustibles líquidos destinados principalmente al transporte por carretera o al sector residencial, han venido contribuyendo a estos objetivos a través de sus tipos actuales del

Impuesto sobre Hidrocarburos, el gas natural ha venido disfrutando de un tipo impositivo igual a cero, permitido temporalmente por el artículo 15 1.g) de la Directiva 2003/96/CE del Consejo, de 27 de octubre de 2003, por la que se reestructura el régimen comunitario de imposición de los productos energéticos y de la electricidad.

La inminencia del final del periodo indicado en la Directiva 2003/96/CE, el incremento en las cuotas nacionales de consumo de gas natural que se ha producido durante estos años, así como, la coherencia en el tratamiento de las diferentes fuentes de energía, aconsejan aplicar niveles de imposición estrictamente positivos para aquellos usos del gas natural que se encuentran regulados a tipo cero, por lo que en el Título III de esta Ley, mediante la modificación de la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales («BOE» de 28 de julio), se establece un tipo positivo al gas natural utilizado como carburante en motores estacionarios, así como, al gas natural destinado a usos distintos a los de carburante.

De otro lado, la Ley revisa el tratamiento fiscal aplicable a los diferentes productos energéticos utilizados para la producción de electricidad. Las actividades de generación de electricidad a partir de combustibles fósiles constituyen grandes focos de emisión de gases de efecto invernadero, por lo que desde un punto de vista fiscal, se ha llegado a la consideración de que esta forma de generación de electricidad ha de ser gravada de forma más acorde, en relación con las externalidades que produce.

Bajo estas premisas, se suprimen las exenciones previstas en el artículo 51.2.c) y 79.3.a) de la Ley 38/1992, ello, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 14 1.a) de la Directiva 2003/96/CE, que permite a los Estados miembros para tales fines someter a gravamen a los productos energéticos utilizados para producir electricidad, y, con el artículo 15 1.c) de la citada Directiva por lo que se refiere a la generación combinada de calor y electricidad.

En este mismo sentido, para dar un tratamiento análogo a la producción de electricidad a partir de fuentes de energía fósil, se eleva el tipo de gravamen sobre el carbón, y al mismo tiempo, se crean tipos específicos que gravan los fuelóleos y los gasóleos destinados a la producción de energía eléctrica o a la cogeneración de electricidad y calor útil.

## V

Finalmente, en el Título IV de esta Ley se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

En particular, dicho Título regula el régimen económico-financiero de la utilización del dominio público hidráulico. Así, dispone que las Administraciones públicas competentes, en virtud del principio de recuperación de costes y teniendo en cuenta proyecciones económicas a largo plazo, establecerán los oportunos mecanismos para repercutir los costes de los servicios relacionados con la gestión del agua, incluyendo los costes ambientales y del recurso, en los diferentes usuarios finales.

El citado texto refundido de la Ley de Aguas en sus artículos 112 a 114 contempla cuatro exacciones distintas vinculadas al agua: el canon de utilización de bienes de dominio público, el canon de vertido que grava los vertidos al dominio público hidráulico, el canon de regulación que grava el beneficio particular obtenido por obras de regulación hechas por el Estado y la tarifa de utilización del agua que grava los beneficios particulares obtenidos por obras del Estado distintas de las de regulación.

En particular, el artículo 112 del texto refundido de la Ley de Aguas establece que el canon de utilización se aplica solo a la ocupación, utilización y aprovechamiento del dominio público hidráulico definido en los apartados b) y c) del artículo 2 de la misma ley, es decir a la utilización de los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas y de los lechos de los lagos y

lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos. Queda así fuera de la definición de este canon el uso de las aguas continentales a que se refiere el apartado a) del mismo artículo 2 del texto refundido de la Ley de Aguas.

Esta realidad que es una anomalía respecto al régimen común de los bienes de dominio público ha perdurado por razones históricas si bien hoy carece de razonabilidad económica, al menos en cuanto a un uso puramente industrial y en régimen de mercado como es el de producción de energía eléctrica.

Actualmente, la calidad general de las aguas continentales españolas hace necesaria su protección a fin de salvaguardar uno de los recursos naturales necesarios para la sociedad. En este sentido deben reforzarse las políticas de protección del dominio público hidráulico. A tal fin, se hace necesaria la obtención de recursos que deben ser aportados por quienes obtienen un beneficio de su utilización privativa o aprovechamiento especial para la producción de energía eléctrica.

El objeto de esta modificación por tanto, es establecer un nuevo canon a los bienes de dominio público descritos en el apartado a) del artículo 2 de la misma ley, es decir, a la utilización o aprovechamiento de las aguas continentales para su explotación hidroeléctrica.

- **Proyecto de Ley por la que se aprueban medidas urgentes para paliar los daños producidos por los incendios forestales y otras catástrofes naturales ocurridos en varias Comunidades Autónomas (procedente del Real Decreto-Ley 25/2012, de 7 de septiembre)**

Presentado el 20/09/2012, calificado el 25/09/2012

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Interior Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Interior

Plazos: Hasta: 18/10/2012 Ampliación de enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Interior Enmiendas desde 28/09/2012

Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-24-1 de 28/09/2012

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los incendios forestales tienen efectos devastadores en los ámbitos económico, medioambiental y social, acentúan los procesos de desertificación y afectan al paisaje, al ciclo del agua, a la biodiversidad y al turismo. El riesgo de incendios forestales es inherente a las condiciones climáticas de nuestro país. Su prevención, por tanto, se convierte en una de las labores más importantes para la Administración. Los agentes económicos deben ser conscientes también de este riesgo, adoptando las medidas de prevención y de mitigación de su impacto. Los ciudadanos, por su parte, deben extremar las precauciones pues cualquier imprudencia puede tener graves consecuencias.

Desde primeros del mes de junio se han producido grandes incendios en distintos puntos de la geografía española que han calcinado miles de hectáreas y movilizado numerosos medios terrestres y aéreos para su extinción y para la puesta en marcha de las tareas de evacuación.

Se trata de incendios especialmente virulentos que se han cobrado la pérdida de varias vidas y cuya extensión y propagación resultan destacables.

Por otra parte, desde finales del pasado mayo se han producido fuertes tormentas de pedrisco en diversos territorios de nuestra geografía, que han destruido cosechas y cultivos, produciendo, además, daños en infraestructuras de titularidad pública y en bienes de titularidad privada, viviendas y explotaciones agrícolas y ganaderas.

La gestión de estas emergencias y la minimización de los daños han requerido el esfuerzo y colaboración de todas las administraciones implicadas mediante la actuación coordinada por la Dirección General de Protección Civil y Emergencias del Ministerio del Interior, y la participación de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, los medios aéreos y terrestres del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y la Unidad Militar de Emergencias. Todos ellos, junto a las autoridades, bomberos, policías autonómicas y locales, voluntarios, y con los recursos de las Administraciones autonómicas y locales, han contribuido a que las consecuencias de estas catástrofes no hayan sido mayores.

En el marco del principio constitucional de solidaridad y por aplicación de los de equidad e igualdad de trato en relación con situaciones precedentes, la magnitud de estos hechos y de sus consecuencias obliga a los poderes públicos a adoptar medidas extraordinarias consistentes en un régimen de ayudas específicas, así como en la adopción de un conjunto de medidas paliativas y compensatorias dirigidas a la reparación de los daños producidos en personas y bienes y a la recuperación de las zonas afectadas.

La cuantía de las pérdidas de producción ocasionadas por los incendios y las tormentas en los cultivos configuran una situación de desastre natural, en los términos establecidos por las directrices comunitarias sobre ayudas estatales al sector agrario.

El objetivo de esta norma es, en consecuencia, aprobar un catálogo de medidas que afectan a diversos departamentos ministeriales, abarcando aspectos tales como las ayudas por daños personales o la disminución de las cargas tributarias, para intentar paliar el impacto en los ciudadanos y las empresas afectados.

Sin perjuicio de las competencias de las comunidades autónomas, la magnitud de los daños ocasionados y la necesidad de asegurar la realización de determinadas actuaciones de restauración de carácter prioritario aconsejan la participación de la Administración General del Estado en las tareas de restauración forestal y medioambiental, en virtud del principio de cooperación interadministrativa.

Las concretas medidas que se adoptan responden a la necesidad inaplazable de hacer frente a las distintas catástrofes a las que se refiere esta disposición, y presentan, por su contenido y finalidad, una directa conexión de sentido con aquéllas, por lo que se cumple el presupuesto constitucional de la extraordinaria y urgente necesidad habilitante del real decreto-ley.

Por otra parte, el hecho de que no haya terminado de evaluarse el daño producido en algunas de las catástrofes acaecidas hace necesario que se contemple la posibilidad de complementar esta norma desde un punto de vista presupuestario, pero no es excusa para demorar la aplicación de aquellas medidas más perentorias que deben contribuir a recuperar, en la medida de lo posible, la normalidad en las zonas afectadas.

- **Proyecto de Ley de reestructuración y resolución de entidades de crédito (procedente del Real Decreto-Ley 24/2012, de 31 de agosto)**

Presentado el 13/09/2012, calificado el 18/09/2012

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Economía y Competitividad Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Economía y Competitividad

Plazos: Hasta: 20/10/2012 (14:00) Ampliación de enmiendas al articulado  
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Economía y Competitividad Enmiendas desde 21/09/2012  
Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-23-1 de 21/09/2012

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I

Según la ya clásica definición contenida en el artículo 1 del Real Decreto Legislativo 1298/1986, de 28 de junio, sobre Adaptación del Derecho vigente en materia de Entidades de Crédito al de las Comunidades Europeas, la peculiar naturaleza de estas entidades de crédito deriva de su forma de captación de pasivos, consistente en «recibir fondos del público en forma de depósito, préstamo, cesión temporal de activos financieros u otras análogas que lleven aparejada la obligación de su restitución». La aplicación de dichos pasivos «por cuenta propia a la concesión de créditos u operaciones de análoga naturaleza» es la otra cara de la moneda de su labor de intermediación financiera, pero no es exclusiva de las entidades de crédito, a pesar de la denominación que les es propia.

Por otro lado, las entidades de crédito tienen un papel clave en la economía, en la medida en que facilitan la circulación del crédito al resto de sectores de actividad productiva y a los ciudadanos. Este aspecto, sumado a la complejidad del sistema financiero y al hecho de que algunas entidades individualmente consideradas tienen importancia sistémica debido a su tamaño y a las relaciones que mantienen dentro del sector, exige contar con procedimientos eficaces y flexibles, que permitan garantizar la estabilidad del sistema financiero, con el menor coste posible para el conjunto de la sociedad.

Estas peculiaridades de las entidades de crédito requieren que toda medida de supervisión o de regulación de las mismas vaya ante todo encaminada a dar seguridad al público del cual la entidad capta su pasivo, y por ende a preservar la estabilidad del sistema financiero.

A su vez, estas necesidades justifican que determinadas situaciones de inviabilidad transitoria de entidades de crédito deban ser superadas mediante la inyección de fondos públicos. La finalidad principal de estas inyecciones es la salvaguarda de los ahorros y depósitos de todos aquellos clientes que, de otro modo, en caso de que estos apoyos faltaran y que debiese procederse sin más a la liquidación de la entidad de crédito, podrían perder una parte importante de su patrimonio.

Una vez admitida la necesidad de apoyos financieros públicos en determinados casos, es preciso que la normativa destinada a regularlos guarde el necesario equilibrio entre la protección del cliente de la entidad de crédito y la del contribuyente, minimizando el coste que tenga que asumir el segundo con el fin de salvaguardar al primero, y sin olvidar que en la mayoría de los casos coinciden en los ciudadanos una y otra condición. El mayor equilibrio se consigue cuando los fondos públicos inyectados pueden ser recuperados en un plazo razonable por medio de los beneficios generados por la entidad apoyada.

Por todas las razones anteriores, los poderes públicos deben prestar un apoyo decidido, aunque equilibrado, a la viabilidad de las entidades de crédito, y deben regular la forma y los casos en que se produce dicho apoyo, que supone necesariamente una modulación de los principios de universalidad y de *pars conditio creditorum* que rigen los procedimientos de insolvencia.

Existen numerosas ocasiones en las cuales determinadas debilidades transitorias de las entidades de crédito pueden ser superadas mediante la inyección de fondos públicos, evitando así la liquidación de la entidad y la mera división del activo entre el pasivo y la asunción proporcional

de pérdidas entre todos los acreedores. Estos son los supuestos de reestructuración de entidades de crédito.

Existen también otras ocasiones en las cuales la inviabilidad definitiva de las entidades de crédito no debe ser resuelta simplemente mediante la referida división, sino que conviene previamente segregar las partes sanas de la entidad, e incluso también las más perjudicadas, con el fin de que la aplicación del procedimiento de insolvencia ordinario se lleve a cabo únicamente respecto al remanente, si lo hubiere. Nos encontramos en tales casos ante los supuestos de resolución, verdadero neologismo en nuestro ordenamiento jurídico, pero que expresa de forma clara lo que se pretende: resolver de la mejor forma posible una situación de inviabilidad de una entidad de crédito.

Finalmente, existen otros supuestos en los cuales las dificultades que atraviesan las entidades de crédito son de carácter mucho más leve que las anteriores y pueden ser corregidas mediante determinadas medidas, cuya finalidad básica es asegurar que la entidad de crédito recobra su estabilidad y alcanza plenamente todos sus requerimientos regulatorios, evitando la necesidad de inyectarle fondos públicos o haciéndolo únicamente de forma excepcional y transitoria. Se trataría de los supuestos de actuación temprana.

Sobre esta triple distinción (actuación temprana, reestructuración y resolución) descansa la estructura del presente real decreto-ley, destinado a regular de forma clara y eficaz cada uno de dichos casos, los instrumentos y medidas que puedan adoptarse respecto a cada uno de ellos, y los efectos que puedan producir dichos instrumentos y medidas.

## II

Todo lo dicho anteriormente se ha manifestado con particular intensidad en la actual crisis financiera, que ha afectado de manera tan relevante a las entidades de crédito, y ha puesto de manifiesto la necesidad de contar con un marco robusto y eficaz de gestión de crisis bancarias, de manera que los poderes públicos dispongan de los instrumentos adecuados para realizar la reestructuración y la resolución ordenada, en su caso, de las entidades de crédito que atraviesan dificultades.

Son numerosas las iniciativas y las actuaciones que en muchos ámbitos se han llevado a cabo en los últimos años, encaminadas precisamente a promover una adaptación de los mecanismos de reestructuración y resolución a las nuevas necesidades detectadas a raíz de la crisis económica.

En noviembre de 2011, en el marco del G-20, la Junta de Estabilidad Financiera aprobó el documento «Elementos fundamentales para el Régimen de Resolución Efectivo de Instituciones Financieras», en el cual se delimitan los aspectos esenciales para el establecimiento de un adecuado régimen de resolución de entidades. Este documento tiene como objetivo promover un marco legal y operativo que facilite a las autoridades la reestructuración o resolución de entidades financieras de una manera ordenada sin exponer al contribuyente a la asunción de pérdidas derivadas de las medidas de apoyo, y asegurando la continuidad de los elementos vitales de la entidad. En él se contemplan, además, una serie de instrumentos de resolución que, según acordó la Junta, es conveniente que estén a disposición de las autoridades de resolución de los Estados.

En una línea similar, los informes del Fondo Monetario Internacional sobre el sistema financiero español, publicados a lo largo de este año en el contexto del Programa de Evaluación del Sistema Financiero, al tiempo que valoran de manera positiva el funcionamiento de la arquitectura institucional española de reestructuración, detectan la posibilidad de mejoras y sugieren que se ponga a disposición de las autoridades públicas un conjunto de instrumentos de reestructuración y resolución que les permita afrontar potenciales situaciones de crisis bancaria.

Ya en el ámbito de la Unión Europea, se han dado pasos decididos para establecer un marco común de resolución de entidades financieras que amplíe los instrumentos de resolución que tengan las autoridades competentes, y que establezca mecanismos de coordinación entre las autoridades de los Estados Miembros. El carácter global del sistema financiero y, en particular, de la actividad de crédito, así lo justifica.

Con fecha de 6 de junio de este año, la Comisión Europea lanzó una propuesta de directiva por la que se establece un marco para el rescate y la resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, que contiene un amplio catálogo de medidas a adoptar, en una primera instancia, para evitar que una entidad de crédito llegue a una situación de inviabilidad que ponga en riesgo la estabilidad del sistema financiero, y, en una segunda instancia, para proceder a la resolución ordenada de las entidades no viables. Todo ello con el objetivo de minimizar el riesgo para la estabilidad financiera, y bajo el principio de que son los accionistas y los acreedores los que, en primer lugar, deben asumir los costes de la resolución.

A la hora de elaborar el presente real decreto-ley se han tenido en cuenta, como no podía ser de otra manera, todas estas iniciativas, de forma que su contenido acoge gran parte de las recomendaciones en ellas incluidas, e implica una sustancial reforma del esquema español de reestructuración y resolución de entidades de crédito existente hasta la fecha.

En todo caso, en el momento en que se avancen los trabajos desarrollados en los foros internacionales y, especialmente, cuando en el ámbito de la Unión Europea se acuerde un texto final de directiva sobre rescate y resolución de entidades de crédito, la presente norma será adaptada a la nueva normativa.

### III

La aprobación de esta norma se enmarca, por otra parte, en el programa de asistencia a España para la recapitalización del sector financiero, que nuestro país ha acordado en el seno del Eurogrupo y que se ha traducido, entre otros documentos, en la aprobación de un Memorando de Entendimiento. Con este real decreto-ley se da adecuado cumplimiento a aquellas medidas cuya adopción está prevista para el mes de agosto de este año.

En primer lugar se establece el régimen de reestructuración y resolución de entidades de crédito, reforzando los poderes de intervención del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB).

Junto a ello, se incluyen ejercicios de subordinación de pasivos con carácter voluntario y obligatorio para aquellas entidades para las que se haya abierto un procedimiento de reestructuración o resolución.

Finalmente, se prevé la posibilidad de constituir una sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria, que se encargue de la gestión de aquellos activos problemáticos que deban serle transferidos por las entidades de crédito.

De manera adicional, se ha adelantando en este real decreto-ley el cumplimiento de algunas medidas que el Memorando de Entendimiento prevé para fechas posteriores, lo cual obedece a diferentes razones. En primer lugar, la inclusión de estas medidas facilita la configuración de un sistema normativo homogéneo y coherente, considerándose inapropiado, por cuestiones sistemáticas, que su regulación se haga en instrumentos separados. Por otro lado, su entrada en vigor siguiendo los procedimientos legislativos ordinarios en los plazos previstos, es igualmente de difícil ejecución, por lo que parece recomendable incluirlas en un único real decreto-ley en vez de aprobar varios con carácter sucesivo. Finalmente, aunque las medidas no sean exigibles hasta fechas posteriores, la inclusión en este real decreto-ley permite a los destinatarios comenzar a preparar su aplicación. De acuerdo con estos criterios se han introducido, entre otras, las medidas que se citan a continuación.



Se modifica la estructura organizativa del FROB para evitar conflictos de interés generados por la participación del sector privado en la Comisión rectora, a través del Fondo de Garantía de Depósitos de Entidades de Crédito.

Se incluyen medidas para mejorar la protección a los inversores minoristas que suscriben productos financieros no cubiertos por el Fondo de Garantía de Depósitos de Entidades de Crédito.

Por último, se modifican los requerimientos y la definición de capital principal con los que deben cumplir los grupos consolidables de entidades de crédito así como las entidades no integradas en un grupo consolidable, estableciéndose un único requisito del nueve por cien de las exposiciones ponderadas por riesgo que deberán cumplir a partir del 1 de enero de 2013.

El conjunto de medidas previsto en este real decreto-ley supone un reforzamiento extraordinario y sin precedentes de los mecanismos con que contarán las autoridades públicas españolas de cara al reforzamiento y saneamiento de nuestro sistema financiero, dotándolas de instrumentos eficientes para garantizar el correcto funcionamiento del sector crediticio.

#### IV

Señalado lo anterior, resulta conveniente pasar a analizar los aspectos más novedosos o significativos de este real decreto-ley, teniendo en cuenta la estructuración por capítulos de la norma.

El capítulo I contiene disposiciones de carácter general, una referencia al objeto de la norma y unas definiciones de los conceptos más relevantes que se utilizan en el real decreto-ley.

En particular, se define el término «resolución» debido a la novedad que supone la utilización de este concepto en nuestro ordenamiento jurídico, que tradicionalmente ha optado por el concepto de reestructuración. Se ha introducido este nuevo término por dos motivos fundamentales. Primero, porque la propuesta de directiva europea sobre la materia, y los documentos de referencia a nivel internacional, utilizan la expresión «resolución». Segundo, porque el real decreto-ley distingue entre procedimientos de reestructuración y resolución, refiriéndose este último a los procesos en que la entidad de crédito no es viable y es necesario proceder a su extinción ordenada con las mayores garantías para los depositantes y para la estabilidad financiera.

Por otro lado, este capítulo introduce una serie de objetivos y principios de la reestructuración y resolución ordenada de las entidades crédito que deberán informar todo el proceso, tales como evitar efectos perjudiciales para la estabilidad del sistema financiero, asegurar la utilización más eficiente de los recursos públicos, o garantizar que los accionistas y los acreedores subordinados sean los primeros en asumir pérdidas teniendo en cuenta el orden de prelación establecido.

El capítulo II está dedicado al procedimiento de actuación temprana, en línea con la propuesta de directiva de la Comisión Europea que estamos refiriendo. Las entidades que deberán adoptar estas medidas serán aquellas que no cumplen o es razonable que no cumplan los requisitos de solvencia, pero es previsible que puedan superar esta situación de dificultad por sus propios medios o a través de un apoyo financiero excepcional mediante instrumentos convertibles en acciones.

Dado que las medidas de actuación temprana se integran con claridad dentro de las funciones de supervisión que corresponden al Banco de España, es esta institución quien tiene un protagonismo claro en esta fase inicial, y por lo tanto, le corresponde decidir sobre qué entidades han de adoptar las medidas de intervención temprana, a cuyos efectos deberá elaborarse un plan de actuación que permita paliar la situación de debilidad en la solvencia.

Durante esta fase el Banco de España puede exigir la sustitución de los miembros del consejo de administración, en el caso de que se produzca un deterioro significativo de la situación de la entidad.

Los capítulos III y IV regulan los procesos de reestructuración y resolución ordenada de las entidades de crédito, siendo el criterio fundamental para la aplicación de uno u otro el de la viabilidad de la entidad.

En ambos procesos, es el FROB el que asume la responsabilidad de determinar los instrumentos idóneos para llevarlos a cabo de forma ordenada y con el menor coste posible para el contribuyente. No significa ello una alteración de las competencias supervisoras, que seguirán correspondiendo al Banco de España, lo cual justifica su intervención en los procedimientos de reestructuración y resolución.

Así, el proceso de resolución se aplicará a entidades que no son viables, mientras que el proceso de reestructuración se aplicará a entidades que requieren apoyo financiero público para garantizar su viabilidad, pero que cuentan con la capacidad para devolver tal apoyo financiero en los plazos previstos para cada instrumento de apoyo en el propio real decreto-ley.

En ambos casos se prevé la elaboración de un plan, ya sea de reestructuración o resolución, que deberá ser aprobado por el Banco de España, así como una regulación específica de los instrumentos de reestructuración o resolución que podrán ser aplicados.

En relación con los instrumentos de resolución, se ha tenido de nuevo en cuenta la propuesta de directiva que sobre la materia ha presentado la Comisión Europea, incluyéndose la venta de negocio de la entidad a un tercero, la transmisión de activos o pasivos a un banco puente, o la transmisión de activos o pasivos a una sociedad de gestión de activos. En el caso de que se abra el proceso de resolución, además, se deberá proceder a la sustitución del órgano de administración.

El capítulo V prevé los instrumentos de apoyo financiero que podrán ser otorgados a las entidades de crédito, incluyendo, entre otros, instrumentos de recapitalización, ya sea mediante la adquisición de acciones ordinarias o aportaciones al capital social o de instrumentos convertibles en las acciones ordinarias o aportaciones al capital social. Este capítulo introduce disposiciones sobre el cálculo del valor económico de la entidad y sobre el régimen de la adquisición por el FROB de los instrumentos de recapitalización.

En todo caso, la aplicación del capítulo V se realizará teniendo en cuenta el principio de minimización de los recursos públicos en los procesos de reestructuración y resolución de las entidades de crédito.

El capítulo VI prevé la posibilidad de que el FROB ordene a la entidad de crédito correspondiente el traspaso de los activos problemáticos a una sociedad de gestión de activos. Así, el primero de los artículos de este capítulo hace referencia a la delimitación de esta potestad y alude de manera genérica a las características básicas que definirán a esta sociedad que se constituiría como una sociedad anónima. En un artículo posterior, se hacen algunas precisiones sobre el régimen de transmisión y valoración de los activos que se transfieren, remitiéndose a un desarrollo posterior la regulación específica de estos extremos.

La sociedad de gestión de activos se constituye como un instrumento que permitirá la concentración de aquellos activos considerados como problemáticos, facilitando su gestión.

El capítulo VII introduce disposiciones sobre las acciones de gestión de instrumentos híbridos de capital y deuda subordinada que aclaran la cuestión de quién debe financiar las medidas de reestructuración y de resolución de una entidad bancaria. El principio del que se parte es que los accionistas y acreedores han de sufragar los gastos de la reestructuración o resolución, antes que los contribuyentes, en virtud de un principio evidente de responsabilidad y de asunción de riesgos.

En consonancia, se establecen mecanismos voluntarios y obligatorios de gestión de instrumentos híbridos de capital, que afectarán tanto a las participaciones preferentes como a la deuda subordinada. Corresponde al FROB acordar la aplicación de estas acciones e instrumentarlas en los términos que permite el real decreto-ley, valorando la idoneidad de su aplicación.

Conviene explicitar en este punto que, de acuerdo con el principio de responsabilidad y asunción de riesgos, el hecho de que una entidad de crédito pueda haber recibido apoyo financiero por razones de urgencia antes de la adopción expresa de una decisión sobre su reestructuración o resolución, no impedirá que el FROB, posteriormente, imponga acciones de gestión de instrumentos híbridos de capital y de deuda subordinada, siendo el objetivo de estas medidas, como acabamos de referir, que el coste a asumir por los contribuyentes sea el menor posible.

El capítulo VIII establece el régimen jurídico del FROB, constituyendo una de las novedades más importantes a este respecto la modificación de la composición del órgano de gobierno del fondo. En primer lugar, se ha suprimido la participación que de acuerdo con la normativa anterior tenían las entidades de crédito en representación del Fondo de Garantía de Depósitos de Entidades de Crédito, ante la posibilidad de que generase situaciones de conflicto de interés, y se ha creado la figura de un Director General, que ostentará las competencias de carácter ejecutivo del Fondo. Además, se introducen reglas sobre la cooperación y coordinación entre el FROB y otras autoridades competentes, nacionales o internacionales, en términos similares a las ya existentes para instituciones como el Banco de España.

Este capítulo contiene igualmente una referencia a las facultades del FROB en los procesos de resolución, que pueden tener carácter mercantil o administrativo; y se hace una referencia al carácter ejecutivo de las medidas de resolución, que no necesitarán el consentimiento de la junta o asamblea general, o de los accionistas, para su aplicación. El interés público presente en los procesos de reestructuración y resolución, que busca salvaguardar la estabilidad del sistema financiero, justifica la ejecutividad de estas medidas de resolución.

El capítulo IX introduce finalmente, disposiciones relativas al régimen procesal de impugnación de las decisiones que adopte el FROB. Se parte de la distinción entre las decisiones y acuerdos adoptados por el FROB en el ejercicio de facultades mercantiles, que se impugnan de acuerdo con las normas previstas para la impugnación de acuerdos sociales con las especificidades previstas en este real decreto-ley, y los actos dictados en el ejercicio de sus facultades administrativas, que serán impugnados en vía contencioso-administrativa con las especialidades previstas en este capítulo.

Finalmente, en sus disposiciones adicionales y finales, el real decreto-ley introduce otro tipo de medidas de carácter heterogéneo, pero también de importancia, exigidas por el Memorando de Entendimiento, para la mejora del funcionamiento del mercado financiero. Así, por un lado se prevén medidas de protección del inversor, de manera que el real decreto-ley da respuestas decididas en relación con la comercialización de los instrumentos híbridos y otros productos complejos para el cliente minorista, entre los que se incluyen las participaciones preferentes, con el fin de evitar que se reproduzcan prácticas irregulares ocurridas durante los últimos años.

Además, se intensifican los poderes de control que tiene la Comisión Nacional del Mercado de Valores en relación con la comercialización de productos de inversión por parte de las entidades, especialmente en relación con los citados productos complejos.

Por otro lado, el real decreto-ley contribuye a realizar una clara separación entre las funciones atribuidas al Banco de España y al Ministerio de Economía y Competitividad en materia de autorización y sanción de las entidades de crédito, transfiriéndose al Banco de España aquellas funciones que antes correspondían al Ministerio de Economía y Competitividad.

Otro aspecto de relevancia contenido en este real decreto-ley es la modificación de los requerimientos de capital principal con los que deben cumplir los grupos consolidables de entidades de crédito así como las entidades no integradas en un grupo consolidable que establece el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, para el reforzamiento del sistema financiero. Concretamente, los requisitos actuales del ocho por cien con carácter general, y del diez por cien para las entidades con difícil acceso a los mercados de capitales y para las que predomine la financiación

mayorista, se transformarán en un único requisito del nueve por cien que deberán cumplir a partir del 1 de enero de 2013. No sólo se modifica el nivel de exigencia de capital principal, sino también su definición, acompasándola, tanto en sus elementos computables como en sus deducciones a la utilizada por la Autoridad Bancaria Europea en su reciente ejercicio de recapitalización.

## V

Las notas de extraordinaria y urgente necesidad que deben acompañar a la aprobación de un real decreto-ley concurren de manera evidente en esta norma, dado que a través de ella se pretende dar cumplimiento a las medidas previstas en el Memorando de Entendimiento que forma parte del plan de asistencia financiera solicitado por nuestro país y que, en gran medida, deben ser aprobadas a finales del mes de agosto de este año. De acuerdo con este documento, las medidas que fundamentalmente recoge este real decreto-ley deberán ser aprobadas a finales del mes de agosto de este año.

Teniendo en cuenta que el Memorando fue acordado a finales del pasado mes julio y dada la complejidad de las normas a adoptar, resulta claro que de seguirse el procedimiento ordinario de aprobación de normas de rango legal, aún utilizándose el trámite de urgencia, no se habrían podido aprobar las medidas contenidas en este real decreto-ley según el calendario previsto, de forma que se habría producido un incumplimiento de las obligaciones asumidas en el Memorando.

Por otro lado, la situación de dificultad del sector financiero en la que nos encontramos, exige que los poderes públicos puedan disponer cuanto antes de todos aquellos instrumentos precisos para completar el proceso de reestructuración ordenada del sector bancario que se está llevando a cabo en España, salvaguardando del mejor modo los intereses generales.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución española, a propuesta del Ministro de Economía y Competitividad y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 31 de agosto de 2012.

- **Proyecto de Ley de declaración del Parque Nacional de las Cumbres de la Sierra de Guadarrama**

Presentado el 07/09/2012, calificado el 11/09/2012

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena

Comisión competente: Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

Plazos: Hasta: 23/10/2012 Ampliación de enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente Enmiendas desde 14/09/2012

Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-22-1 de 14/09/2012

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Red de Parques Nacionales de España integra un conjunto de espacios que recogen las mejores muestras del patrimonio natural de nuestro país. Conforman un sistema representativo de nuestra rica biodiversidad, de nuestros paisajes, y de nuestra forma de entender la relación del hombre con el territorio. Los elementos básicos de la Red, los catorce Parques Nacionales actualmente existentes, quedan sujetos a un exigente régimen jurídico destinado a asegurar su

protección, con el objetivo declarado de garantizar que las futuras generaciones puedan disfrutar de este legado natural.

La presente Ley declara el Parque Nacional de las Cumbres de la Sierra de Guadarrama, con una superficie de 33.664 hectáreas pertenecientes a las Comunidades Autónomas de Madrid (21.740 hectáreas) y de Castilla y León (11.924 hectáreas). Los estudios científicos que la han servido de fundamento han demostrado que dicho espacio reúne las condiciones y características que la Ley 5/2007, de 3 de abril, de la Red de Parques Nacionales exige para su incorporación a la misma. Su dimensión y continuidad territorial, su riqueza y coherencia ambiental, unido al estricto régimen a que se somete la intervención humana tanto dentro del propio Parque Nacional como en su zona periférica de protección, garantizan la conservación de los ecosistemas naturales y la viabilidad de su evolución natural, sin o con escasa intervención humana, de acuerdo con los ambiciosos estándares que establece la citada Ley de 2007.

En efecto, el espacio natural que con la presente Ley pasa a integrar el Parque Nacional de las Cumbres de la Sierra de Guadarrama cuenta con una riqueza ecológica y cultural tan sobresalientes que aconsejan que su conservación sea declarada de interés general y se eleve su régimen de protección al más alto nivel que permite nuestro ordenamiento jurídico.

Si la riqueza ecológica de por sí ya es merecedora de la declaración que la presente Ley acomete, el patrimonio cultural, educativo y científico generado en los territorios integrantes del nuevo Parque Nacional es extraordinario, probablemente sin parangón en ningún otro territorio de nuestra geografía. Aún hoy perviven en las tradiciones y en el recuerdo colectivo los elementos que dieron lugar a una cultura propia y singular, perfectamente adaptada a un entorno natural generoso, agreste y difícil, protagonizada por pastores y vaqueros, por hacheros y gabarros, por carboneros, neveros y por otras gentes de la Sierra. Además, como gozne natural que une y vertebra el norte y el sur peninsulares, la Sierra del Guadarrama ha sido testigo mudo de batallas y otros acontecimientos históricos que integran el andamiaje afectivo de este país. Finalmente, fundamentalmente a partir de la segunda mitad del siglo XVIII, lugares emblemáticos como los Puertos de Navacerrada y la Fuenfría, el Circo de Peñalara, la Pedriza, el Montón de Trigo, la Cuerda Larga, la Maliciosa o Siete Picos, por citar algunos más conocidos, han servido de inspiración, estímulo y laboratorio para naturalistas y científicos de todas las especialidades, para educadores, para artistas y para deportistas.

No es de extrañar así que pocas montañas de nuestra geografía hayan sido tan queridas, tan alabadas por escritores, filósofos y poetas, desde el Siglo de Oro, hasta las Generaciones del Noventa y Ocho y del Veintisiete. Y sin embargo, es forzoso reconocer que la ciudadanía de Madrid y otros entornos de la Sierra a menudo ha vivido con descuido, de espaldas a este valioso patrimonio natural, con lo que su declaración como Parque Nacional ha de tener un saludable efecto pedagógico.

Con todo, la declaración de Parque Nacional no sólo da satisfacción al interés general de preservar toda esta riqueza natural y cultural que atesora la Sierra del Guadarrama, sino que además hace justicia con lo que ha sido un profundo anhelo social sentido desde hace casi un siglo. En efecto, la necesidad de frenar el deterioro que el incremento demográfico y el turismo de masas producen en un entorno tan próximo a una gran urbe como es Madrid, ya fue públicamente denunciada en 1923, en las páginas del diario *El Sol*, reclamándose la creación de un parque nacional al amparo de la entonces reciente y pionera en Europa Ley de Parques Nacionales de 1916. La iniciativa obviamente no tuvo entonces la acogida esperada, pero sin duda sirvió de germen a las numerosas iniciativas populares surgidas posteriormente, a las que en buena medida se deben los distintos instrumentos normativos protectores de que hoy disfruta la Sierra del Guadarrama.

En efecto, la declaración de Parque Nacional significa la elevación de los niveles de protección que por razones ambientales dispone ya la Sierra del Guadarrama. Así, dentro de su ámbito

físico se encuentran los Sitios Naturales de Interés Nacional declarados en los años treinta, de la Cumbre, Circo y Lagunas de Peñalara, de la Pedriza del Manzanares. Además, y con un ámbito que excede al del nuevo Parque Nacional, coexisten otros regímenes de protección ambiental, nacionales y comunitarios, de los que sin duda el Parque se beneficiará. Este es el caso, en la vertiente madrileña, del Parque Natural de la Cumbre, Circo y Lagunas de Peñalara, y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, y en la vertiente segoviana, del Parque Regional de la Sierra de Guadarrama. Seis espacios de la Red Natura 2000 están situados en el Parque Nacional, y en el sector madrileño, gran parte del territorio se encuentra dentro de la Reserva de Biosfera de la Cuenca Alta del Manzanares declarada por la UNESCO. Por último, los Humedales del Macizo de Peñalara están incluidos en la lista de humedales de importancia internacional del Convenio de Ramsar.

La presente Ley no sólo culmina una concienzuda evaluación científica de sus valores ecológicos y culturales, sino también un largo proceso administrativo particularmente complejo dado que el territorio protegido se adentra en dos Comunidades Autónomas, la de Castilla y León y la de Madrid. Es por ello que desde ambas Comunidades Autónomas se ha impulsado la declaración de este territorio como Parque Nacional iniciándose con un Protocolo de Colaboración suscrito entre ambas Comunidades Autónomas el 25 de marzo de 2002 para la definición de un Plan de Ordenación de Recursos Naturales, en el marco del cual se analizaría la posibilidad de declarar un Parque Nacional. Finalizado el proceso de planificación previa con la aprobación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales, por Decreto 96/2009 de la Comunidad de Madrid y Decreto 4/2010 de la Comunidad de Castilla y León, se culmina en una propuesta de declaración de Parque Nacional aprobada por las Asambleas Legislativas de ambas Comunidades Autónomas. El Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente ha considerado la propuesta adecuada y que cumple los requisitos que exige la Ley 5/2007, de 3 de abril, de la Red de Parques Nacionales, por lo que ha entendido que el espacio señalado puede incorporarse a la Red de Parques Nacionales. En este mismo sentido se ha pronunciado el Consejo de la Red de Parques Nacionales.

Esta Ley tiene por objeto la declaración del Parque Nacional de las Cumbres de la Sierra de Guadarrama, en virtud del artículo 149.1.23.<sup>a</sup> de la Constitución Española que otorga al Estado la competencia para dictar la legislación básica en materia de medio ambiente y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1 de la Ley 5/2007, de 3 de abril, de la Red de Parques Nacionales.

La norma de declaración ha considerado las características singulares, únicas y representativas de este territorio, en el que se identifican nueve de los sistemas naturales incluidos en la Ley 5/2007, de 3 de abril, de la Red de Parques Nacionales. Entre ellos, los pinares de *Pinus sylvestris* de reconocido valor ambiental, naturalidad y excelente estado de conservación sobre suelos silíceos que aportan representatividad a la Red. Los «sistemas naturales de origen glaciar y periglaciar» que poseen un modelado más propio de latitudes más norteñas o de altitudes más elevadas. Están incluidos «humedales y lagunas de alta montaña» que destacan por su singularidad geomorfológica. La excepcionalidad de sus sistemas «formaciones y relieves de montaña y alta montaña» se encuentra en la geomorfología de la roca granítica que resalta formas del relieve y paisajes únicos. Los sistemas naturales «quejigares y melojares», poco representados en la Red, los «matorrales supraforestales, pastizales de alta montaña, estepas leñosas de altura y cascajares» y «pinares, sabinas y enebrales», aportan una mayor representación en la Red de Parques Nacionales. También se reconoce en este espacio la proporción y singularidad relevante de especies. Además de la presencia significativa de endemismos de flora y fauna, entre ellos, las emblemáticas águila imperial ibérica y la cigüeña negra, destaca el elevado porcentaje de especies censadas en España con un total del 40% de la herpetofauna, el 39% de las aves y el 49% de los mamíferos.

Asimismo, esta ley establece los objetivos del Parque Nacional, y su ámbito territorial en las Comunidades Autónomas de Madrid y Castilla y León, la zona periférica de protección y el área de influencia socioeconómica, así como el régimen jurídico de protección asociado al territorio del Parque Nacional, en el que se especifican los usos y actividades en el interior del parque, clasificándose en compatibles con su conservación, necesarios para la gestión o incompatibles. Establece también el modelo de gestión del espacio que, desde el respeto a la competencia para la gestión ordinaria y habitual de las Comunidades Autónomas, crea una comisión de coordinación donde están representados tanto la Administración General del Estado como las Comunidades Autónomas de Madrid y Castilla y León, reconociendo así la capacidad de coordinación de la Administración General del Estado, amparada por el Tribunal Constitucional en su sentencia 194/2004. Asimismo, en la norma se detalla el alcance que deben tener los instrumentos de planificación y colaboración, así como el régimen sancionador específico de aplicación.

La Ley recoge también la posibilidad de intervención del Estado con carácter excepcional, concreto, singular y puntual para garantizar la conservación del Parque Nacional.

Además, esta ley modifica la Ley 5/2007, de 3 de abril, de la Red de Parques Nacionales introduciendo dos nuevos artículos relativos a la declaración del estado de emergencia en Parques Nacionales y al sistema de colaboración, cooperación y obligaciones en relación con la información en la Red.

Sobre todas esas premisas, se desarrolla la norma de declaración que se acompaña y que debe permitir consolidar ante la sociedad española la Red de Parques Nacionales como el más señero, representativo, y simbólico de nuestros sistemas de protección de la naturaleza.

- **Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas**

Presentado el 31/08/2012, calificado el 04/09/2012

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Fomento Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena

Comisión competente: Comisión de Fomento

Plazos: Hasta: 23/10/2012 Ampliación de enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Fomento Enmiendas desde 07/09/2012

Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-21-1 de 07/09/2012

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I

El mercado inmobiliario español se caracteriza por una alta tasa de propiedad y un débil mercado del alquiler. En España, el porcentaje de población que habita en una vivienda en alquiler se encuentra apenas en el 17 por ciento, frente a la media de la Unión Europea que está muy próxima al 30 por ciento. Esto le sitúa como el país europeo con mayor índice de vivienda por cada 1.000 habitantes y también como uno de los que posee menor parque de viviendas en alquiler.

En el marco económico actual, las implicaciones negativas que tiene esta característica del mercado de la vivienda sobre la economía y la sociedad españolas, son patentes y afectan, desde a la movilidad de los trabajadores, a la coexistencia de un elevado exceso de vivienda en propiedad vacía y sin ningún uso.

La realidad, por tanto, es que el mercado de alquiler no es una alternativa eficaz al mercado de la propiedad en España, puesto que, o bien la oferta de viviendas en alquiler es insuficiente, o bien no es competitiva por estar sujeta a rentas muy elevadas. Además, nuestro mercado arrendaticio se caracteriza fundamentalmente por las relaciones personales entre arrendador y arrendatario, situándonos aún lejos de un verdadero mercado profesionalizado de alquiler.

De ahí que la búsqueda de mecanismos de flexibilización y dinamización de este mercado deba moverse en un marco que consiga atraer al mismo al mayor número posible de las viviendas actualmente vacías y sin ningún uso, en manos de propietarios privados.

## II

Esta Ley tiene, por tanto, el objetivo fundamental de flexibilizar el mercado del alquiler para lograr la necesaria dinamización del mismo, por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio. Tal objetivo se busca mediante la modificación de un conjunto de preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que suponen la actuación sobre los siguientes aspectos fundamentales:

– El régimen jurídico aplicable, reforzando la libertad de pactos y dando prioridad a la voluntad de las partes, dentro de los límites del título II de la Ley.

– La duración del arrendamiento, cuya prórroga obligatoria se reduce de cinco años a tres y de tres a uno la duración de la prórroga tácita, con objeto de dinamizar el mercado del alquiler y dotarlo de mayor flexibilidad. De esta forma, arrendadores y arrendatarios podrán adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales.

– La recuperación del inmueble por el arrendador, para destinarlo a vivienda permanente en determinados supuestos, que requiere que hubiera transcurrido al menos el primer año de duración del contrato, sin necesidad de previsión expresa en el mismo, dotando de mayor flexibilidad al arrendamiento.

– La previsión de que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento, una vez que haya transcurrido al menos seis meses y lo comunique al arrendador con una antelación mínima de un mes. Se reconoce la posibilidad de que las partes puedan pactar una indemnización para el caso de desistimiento.

Asimismo, es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador, como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad.

La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercer adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito, tal y como ya sucede hoy en el caso de arrendamiento de locales de negocio. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario.

Por último, en los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados



por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación.

### III

Esta Ley opera una reforma de determinados preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil al objeto de abordar las cuestiones más puntuales que están generando problemas en los procesos de desahucio después de las últimas reformas de la anterior Legislatura. En concreto, se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si éste no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Juez dictará auto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento, frente al sistema actual que impide señalar el lanzamiento hasta que no se sabe si la vista se ha producido o no. Junto a ello, se prevé que la finalización de este proceso sea, no mediante decreto del Secretario judicial, sino mediante auto del Juez, lo que permite tanto la condena en costas como la inclusión de rentas impagadas. Estas modificaciones obligan a efectuar el ajuste de otros artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

### IV

En el ámbito del Impuesto sobre Sociedades, se flexibilizan los criterios específicos que permiten la aplicación del régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas, reduciéndose el número mínimo de viviendas requerido y el período de tiempo en que deben mantenerse las mismas en arrendamiento, al tiempo que se suprimen los requisitos de tamaño de las viviendas.

### V

Por otra parte, se modifican determinados aspectos de la regulación aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las conocidas como SOCI-MI, entidades que nacieron en el año 2009, con la finalidad de crear un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario del arrendamiento, no solo de viviendas, sino de cualquier inmueble urbano.

El objetivo que perseguían estas entidades se basaba en dinamizar el mercado del arrendamiento de inmuebles, estableciendo un mecanismo que facilitara la participación de los ciudadanos en la propiedad inmobiliaria. Para ello, estas figuras trataban de garantizar una rentabilidad estable en la inversión en su capital a través de una distribución obligatoria de beneficios y un grado adecuado de liquidez a través de la obligación de negociación en mercados regulados de estas entidades.

No obstante, la experiencia ha demostrado que existe un escaso número de entidades que se acoge a este régimen especial, posiblemente debido a los requisitos exigidos para su aplicación que lo han convertido en un régimen totalmente inoperativo, por lo que resulta necesario realizar una revisión del marco jurídico de estas entidades que permita impulsar su constitución, con el objeto de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español, y proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias.

En este sentido, en el ámbito sustantivo de estas entidades, se flexibilizan algunos de sus requisitos, entre los que cabe destacar la posibilidad de cotizar en un sistema multilateral de cotización, o la eliminación de los requisitos relativos a la financiación ajena, pero sin renunciar a los elementos estructurales de configuración de estas entidades, de manera similar a los existentes en países de nuestro entorno. Ahora bien, la principal novedad se sitúa en el

régimen fiscal a ellas aplicable, que se regula de modo semejante al vigente en dichos países, a través del establecimiento de una tributación a tipo de gravamen del cero por ciento, para estas entidades, respecto de las rentas que proceden del desarrollo de su objeto social y finalidad específica.

## VI

En el Impuesto sobre la Renta de no Residentes se modifica la configuración del Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes dejando sujetas a dicho gravamen exclusivamente las entidades residentes en un país o territorio que tenga la consideración de paraíso fiscal.

- **Proyecto de Ley Orgánica de medidas de eficiencia presupuestaria en la Administración de Justicia, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial**

Presentado el 11/10/2012, calificado el 16/10/2012

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Justicia Enmiendas

Tipo de tramitación: Urgente

Comisión competente: Comisión de Justicia

Plazos: Hasta: 03/11/2012 (14:00) Ampliación de enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Justicia Enmiendas desde 19/10/2012

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I

En la situación actual de contexto económico, se hace imprescindible garantizar la prestación de los servicios públicos esenciales mediante la adopción de medidas que mejoren la eficiencia de todas las Administraciones Públicas, incluyendo la Administración de Justicia.

Por ello se propone una reforma de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial que garantice la prestación del servicio público elevando los niveles de profesionalización de la carrera judicial.

Se pretende posibilitar que en la práctica totalidad de los casos las resoluciones judiciales sean dictadas por miembros integrantes de la carrera judicial y que la actuación de jueces sustitutos y magistrados suplentes sea excepcional, ante circunstancias de necesidad acreditada y motivada, prestando de esta manera un servicio de mayor profesionalización hacia los ciudadanos.

### II

Actualmente la cobertura de ausencias, vacancias y de medidas de refuerzo en los órganos judiciales colegiados se realiza mediante el llamamiento de los denominados magistrados suplentes. Ante esto, resulta conveniente establecer que esta misma función pueda desempeñarse por miembros de la carrera judicial, de manera voluntaria y retribuida, a través de comisión de servicios sin relevación de funciones, principalmente. Ello permitirá a éstos, además, adquirir experiencia en lo que funcionamiento y organización de tales órganos se refiere.

La reforma establece también otras posibilidades dirigidas a que las suplencias sean cubiertas por miembros integrantes de la carrera judicial en sintonía con lo dispuesto en el artículo 298.1 de la propia Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio. Así, en primer término, se acude se prevé la posibilidad de los miembros de la carrera judicial voluntariamente asuman tales tareas; en su defecto, serán llamados los jueces de adscripción territorial y, a continuación, los integrantes de la carrera con menor carga de trabajo en su respectivo territorio que podrán serlo por decisión de los Presidentes de Tribunales Superiores o, en su caso, a Presidentes de Audiencias Provinciales. Con ello se pretende contribuir a una mayor y más adecuada distribución de dichas cargas de trabajo entre órganos, garantizar el ejercicio profesional de la función jurisdiccional lo más posible, minorar el gasto que genera la sustitución no profesional, además de dotar a los referidos Presidentes de instrumentos cuyo uso acertado les haga factible dar solución a las diferentes contingencias que pueden afectar al órgano del que son principales responsables, sin que tal medida suponga un detrimento o desatención en el órgano de procedencia en atención, precisamente, tanto a la menor tarea del llamado –determinada mediante los datos objetivos obrantes en el Servicio de Inspección–, como a la inexistencia de señalamientos no compatibles.

Solamente y de manera excepcional, cuando no resulte posible la formación de Sala con un juez o magistrado de carrera, podrá acudir a la figura del magistrado suplente no integrante de la misma, cuyo llamamiento queda condicionado a la existencia de disponibilidad presupuestaria.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, los referidos Presidentes elaborarán sendas listas con miembros de la carrera judicial que bien voluntariamente, bien por hacer frente a una menor carga de trabajo, puedan ser objeto de llamamiento a lo largo del año –por el orden que se establezca. Estas relaciones serán aprobadas por la Sala de Gobierno respectiva en función de cuantas circunstancias proceda valorar y serán remitidas al Consejo General del Poder Judicial el cual, en el ejercicio de sus competencias y haciendo igualmente las valoraciones que estime oportuno y en los términos que considere, aprobará definitivamente.

### III

Por lo que se refiere a los órganos unipersonales, si bien la regulación previa a esta reforma limita a supuestos excepcionales la llamada a jueces sustitutos para cubrir las vacantes o ausencias de jueces titulares, la práctica habitual hace que se recurra a la figura del juez sustituto frecuentemente; ello como consecuencia de diversos factores, tales como la falta de una adecuada previsión de cobertura de vacantes o la existencia de solapamientos en los señalamientos. Por ello, con el mismo objetivo de garantizar la justicia profesional y reducir la interinidad, resulta imprescindible reforzar este régimen con medidas que garanticen las sustituciones entre profesionales. Así, se modifican los artículos 210 y 211 para establecer un orden reglado y objetivo de los miembros de la carrera judicial que serán llamados a cubrir sustituciones; dentro del mismo, se establece la necesidad de elaborar planes o calendarios anuales de sustitución entre jueces y magistrados profesionales que voluntariamente quieran participar en los mismos, que eviten, a través de una previsión adecuada, la existencia de señalamientos solapados respecto de quienes deban sustituirse entre sí.

Con esta solución se busca, en primer término, lograr que la práctica totalidad de sustituciones y suplencias que operasen en el seno de la carrera judicial en órganos unipersonales sean cubiertas por jueces y magistrados profesionales garantizándose así una justicia profesional a cambio una retribución actualizada; en segundo, la realización del ajuste presupuestario exigido por la actual coyuntura económica, sin que ello suponga una notable merma apreciable en el servicio que se presta a los ciudadanos.

## IV

Con el mismo propósito se revisa la regulación de los refuerzos judiciales que prevé el artículo 216 bis de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, estableciendo una mayor coordinación entre el Consejo General del Poder Judicial y el Ministerio de Justicia a la hora de determinar las necesidades y racionalizar el gasto. Del mismo modo, se otorga preferencia a la realización de refuerzos por jueces y magistrados titulares, mediante comisión de servicio y se recoge la posibilidad de acordar la adscripción –en calidad de jueces de apoyo– de los Jueces de adscripción territorial, de los Jueces en expectativa de destino o de los Jueces en prácticas. Sólo excepcionalmente, de manera motivada y existiendo dotación presupuestaria, podrán designarse jueces sustitutos no profesionales.

## V

Al tiempo, conviene cambiar de denominación que actualmente utiliza la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, en su artículo 308, al denominar como «jueces adjuntos» a aquellos aspirantes aprobados que no pudieran ser nombrados jueces titulares de órganos judiciales. En realidad, se trata de «jueces en expectativa de destino», tal y como son denominados en el Reglamento 2/2000, de 25 de octubre, de jueces adjuntos, aprobado como anexo del Acuerdo del Pleno del Consejo General del Poder Judicial de 25 de octubre de 2000, y responden a una situación coyuntural de falta de plazas vacantes que impide que puedan acceder de forma inmediata a la titularidad de un órgano judicial. Se propone, por tanto, corregir la denominación actual y dar solución a la problemática que plantean, otorgándoles preferencia en la realización de planes de refuerzo en Juzgados con la correlativa modificación del artículo 216 bis de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio.

## VI

Con respecto a la Escuela Judicial, se definen las distintas fases que comprende el curso de selección que allí se desarrolla, distinguiéndose entre una fase teórica de formación multidisciplinar, un período de prácticas tuteladas en diferentes órganos de todos los órdenes jurisdiccionales (jueces adjuntos) y un período en el que los jueces en prácticas desempeñarán funciones de sustitución y refuerzo; además, se condiciona la superación de la fases para acceder a la siguiente, de tal modo que no se pueda comenzar práctica alguna sin haber superado la fase teórica, ni se puedan hacer las labores de sustitución y refuerzo que ahora se establecen, si previamente no se ha superado la fase de prácticas tuteladas. Y es que, efectivamente, se prevé el desarrollo de una tercera fase en la que culminará la formación inicial en la que, tras haber aprobado el período de prácticas tuteladas, los futuros jueces realizarán funciones de sustitución y refuerzo en juzgados y tribunales, labor que será igualmente valorada por la propia Escuela Judicial tras el informe que elaborarán los Presidentes de Tribunales Superiores de Justicia, a los únicos efectos de evaluar su dedicación y rendimiento. De esta manera se pretende garantizar una formación plena y adecuada de los nuevos jueces, posibilitando una integración paulatina en el ejercicio de funciones jurisdiccionales.

## VII

Por otra parte, se flexibiliza la composición de las Audiencias Provinciales para permitir la existencia de un número superior de magistrados en una sola sección al actual. Esto permitirá

crear futuras plazas judiciales sin apenas coste económico, con el consiguiente refuerzo de magistrados allí donde sea especialmente necesario y, al tiempo, facilitar la unificación de criterios dentro de dichos órganos.

## VIII

En el contexto de una situación actual de austeridad presupuestaria, resulta difícil afrontar la creación de unidades judiciales, que por otra parte la experiencia demuestra que no suponen una necesaria mejora en la eficiencia y gestión del servicio público; pese al gran incremento de tales unidades judiciales de los últimos años, –920 desde 2004 con una inversión de 31 millones de euros en dotaciones– no se ha logrado reducir la pendencia de asuntos en determinados núcleos, como tampoco los tiempos de respuesta del sistema judicial en su conjunto. De aquí que se estén elaborando nuevas fórmulas que mejoren definitivamente la eficiencia del sistema con un nuevo modelo de organización judicial. Entre tanto, han de adoptarse soluciones que permitan aumentar la presencia de jueces y magistrados con menor coste que el que provocaría los remedios puestos en práctica hasta ahora.

En este marco, se potencia la figura del Juez de adscripción territorial que actualmente contempla el artículo 347 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, dado que aporta gran flexibilidad al sistema puesto que puede ser llamado para cubrir vacantes o prestar labores de apoyo a Juzgados o Tribunales que sufran una especial carga de trabajo. De aquí que se refuerce todavía más su papel mediante la modificación de las limitaciones temporales que establecía dicho precepto, en aras a una mejora del servicio en unos momentos difíciles en los que así se necesita.

## IX

Finalmente, el Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, estableció un conjunto de medidas para mejorar la eficiencia de las Administraciones Públicas en el uso de los recursos públicos, con objeto de contribuir a la consecución del inexcusable objetivo de estabilidad presupuestaria, de un 3% de déficit sobre el PIB en el año 2014, derivado del marco constitucional y de la Unión Europea.

Se trata de medidas que se deben adoptar de manera conjunta para ofrecer un cambio estructural y coherente que permita, contemplado en su totalidad, la satisfacción de los mencionados objetivos de austeridad y eficiencia.

En línea con lo dispuesto en dicho Real Decreto-ley se impone una adecuación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, para ajustarla al grueso de medidas aplicables a las Administraciones Públicas y los empleados públicos a su servicio, sin desconocer las dificultades que ello conlleva ante la trascendencia y relevancia constitucional del servicio que presta la Administración de Justicia y su función esencial de dar soporte a un Poder del Estado.

- **Proyecto de Ley de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas**

Presentado el 10/10/2012, calificado el 16/10/2012

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena

Comisión competente: Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

Plazos: Hasta: 07/11/2012 De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente Enmiendas desde 19/10/2012.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I

La Constitución Española proclama, como principio rector de la política social y económica, el derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona así como el deber de conservarlo. En el caso del litoral, entendido como la franja de terreno en la que se encuentra el mar con la tierra, este derecho queda reforzado por la propia Constitución al establecer que la zona marítimo-terrestre, las playas y el mar territorial serán en todo caso dominio público.

En consecuencia, la protección de la costa española constituye un deber inexcusable para los poderes públicos, y también para los ciudadanos y la sociedad en general. El valor ambiental de la costa es connatural a ella, destacando su riqueza y diversidad biológica. Además, nuestro litoral se caracteriza por ser una de las zonas más densamente pobladas, en las que se concentra buena parte de la actividad turística y de la relacionada con los cultivos marinos, lo que hace que sea un recurso estratégico de crucial importancia para el país.

El reto que hoy debe encarar nuestra legislación de costas es conseguir un equilibrio entre un alto nivel de protección y una actividad respetuosa con el medio. El desarrollo sostenible se alimenta de la relación recíproca entre la actividad económica y la calidad ambiental. Un litoral que se mantenga bien conservado contribuye al desarrollo económico y los beneficios de este redundan, a su vez, en la mejora medioambiental. No se trata de una disyuntiva que nos obligue a emprender una dirección y abandonar la otra, sino todo lo contrario, el camino es único. Para transitarlo con éxito, nuestro marco normativo debe ser revisado.

El legislador de 1988 optó porque los efectos de sus disposiciones, que introducían notables cambios en relación con el régimen anterior, no fuesen inmediatos sino que se demorasen en el tiempo. Entre tanto, y precisamente en atención a ese horizonte temporal declinante, la aplicación de la norma ha dado lugar a una litigiosidad crónica. Y en no pocos supuestos, ni siquiera ha llegado a aplicarse, tolerándose situaciones inaceptables medioambientalmente que aún no han sido resueltas. Tanto la aplicación conflictiva como la inaplicación o incluso la impotencia de la norma para imponerse sobre realidades sociales consolidadas son la prueba de que aquella concepción debe ser corregida.

Frente a esta situación, la presente reforma proporciona seguridad jurídica estableciendo un marco en el que las relaciones jurídicas en el litoral puedan tener continuidad a largo plazo. Al mismo tiempo se garantiza el mantenimiento de la integridad del dominio público marítimo-terrestre, a través de reglas claras que puedan ser aplicadas. La protección de nuestra costa solo podrá ser si es capaz de acabar, de forma real y efectiva con las situaciones irregulares que todavía perviven en ella. Para lograrlo es necesario aislar aquellos supuestos que suponen una grave amenaza a la sostenibilidad del litoral, y así, se podrá actuar sobre ellos con toda resolución.

La reforma respeta el complejo reparto competencial que se da sobre el litoral, de acuerdo con la interpretación que el Tribunal Constitucional ha hecho, entre otras, en su sentencia núm. 149/1991, de 4 de julio. El Estado asume la función de garante de la protección y defensa del demanio marítimo-terrestre, de acuerdo con el artículo 132.2 de la Constitución. Y dispone de dos títulos competenciales generales para dictar esta norma, a saber, el relativo a la regulación

de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (artículo 149.1.1.<sup>ª</sup>), así como el que le atribuye la competencia para dictar la legislación básica sobre protección del medio ambiente (artículo 149.1.23.<sup>ª</sup>).

La ley se estructura en dos grandes bloques, el primero implica una modificación parcial y profunda de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el segundo establece el nuevo régimen de prórroga extraordinaria y selectiva de las concesiones otorgadas al amparo de la legislación anterior, y un conjunto heterogéneo de disposiciones que complementan a la modificación de la Ley de Costas. En definitiva, constituye un todo integrado que se orienta a garantizar la protección del litoral y otorgar seguridad jurídica.

## II

El litoral es un ecosistema sensible y vulnerable que precisa protección, lograrla es un objetivo fundamental de esta reforma. Por eso, la ley refortalece los mecanismos de protección, tanto en su vertiente preventiva como defensiva.

En materia de protección preventiva se prevé que mediante el desarrollo reglamentario se intensifique la protección de determinados espacios, y de otro lado se instauran mecanismos de control ambiental condicionantes de las actividades y usos que se desarrollan en el dominio público y en la zona de servidumbre de protección.

En relación con el uso de las playas, se determina que el posterior desarrollo reglamentario establezca un régimen diferenciado para los tramos de playa urbanos –los contiguos con suelos urbanizados– y para los tramos de playa naturales –los contiguos a espacios protegidos o suelo rural–, determinando que respecto de estos últimos se imponga un nivel de protección alto y se restrinjan las ocupaciones. Resulta clave mantener en su estado natural a aquellas playas distantes de los núcleos urbanos y preservar el uso común en las playas urbanas.

Las medidas que introduce la presente reforma se acompañan de un control administrativo ambiental, que evite que sean desvirtuadas y asegure que sean respetuosas con el medio ambiente. De este modo, la prórroga de las concesiones existentes queda sometida a un informe ambiental que deberá determinar los efectos que la ocupación tiene para el medio ambiente, y en los casos que proceda, explicitará las condiciones que sean precisas para garantizar la correcta protección del dominio público marítimo-terrestre.

Con esta misma finalidad, la ley introduce criterios de eficiencia energética y ahorro de agua en las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización que se permiten realizar en los inmuebles que ocupan la zona de servidumbre de protección y el dominio público. El cumplimiento de esta exigencia podrá, con carácter general, ser acreditada a través de una declaración responsable. Se prefiere este medio a la autorización, para evitar que se yuxtaponga a la licencia urbanística y se reduzcan las cargas administrativas, sin menoscabo del interés ambiental a proteger.

La eficacia en la protección y defensa del dominio público marítimo-terrestre impone que se establezca como obligatoria la inscripción de estos bienes. Se sigue así el criterio general establecido por la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, con el propósito de lograr la concordancia entre la realidad física de la costa y el Registro de la Propiedad.

A la vista de la experiencia y con el propósito de que la Administración General del Estado pueda de modo efectivo evitar que en el litoral se consumen irregularidades administrativas que afecten a su integridad, se introduce el siguiente mecanismo reactivo. La Administración General del Estado podrá suspender en vía administrativa los actos y acuerdos adoptados por las entidades locales que afecten a la integridad del dominio público marítimo-terrestre o de la ser-

vidumbre de protección. Se trata de posibilitar una actuación cautelar rápida y eficaz que evite la ejecución de un acto ilegal, sin perjuicio de que en el plazo de diez días deba recurrirse el mismo ante los tribunales de lo Contencioso-Administrativo.

### III

El nuevo marco normativo pretende dotar a las relaciones jurídicas que se dan en el litoral de una mayor seguridad jurídica. Su ausencia ha generado problemas que van más allá de los estrictamente jurídicos, y que han provocado desconfianza y desconcierto. Hasta el punto de que un informe del Parlamento Europeo de 20 de febrero de 2009, el conocido informe Auken, insta a las autoridades españolas «a que revisen urgentemente y, en su caso modifiquen la Ley de Costas a fin de proteger los derechos de los legítimos propietarios de viviendas y de aquéllos que poseen pequeñas parcelas en zonas de la costa que no tienen un impacto negativo sobre el medio ambiente costero...». Estos derechos deben ser contemplados por la Ley de Costas, ignorarlos es tanto como desconocer la realidad preexistente que la propia ley debe regular.

La seguridad jurídica es el pilar que sustenta esta reforma y su establecimiento resultaba una tarea indispensable para superar el marco anterior. Este principio se manifiesta en la determinación misma de la delimitación del concepto de dominio público marítimo-terrestre, en las mejoras introducidas en el procedimiento de deslinde, en la modificación de las reglas que rigen las concesiones y autorizaciones, así como en las limitaciones a la propiedad privada de los terrenos contiguos al dominio público.

La ley precisa el concepto de dominio público marítimo-terrestre, tanto en lo que se refiere a la zona marítimo-terrestre como a las playas. También introduce definiciones de los accidentes geográficos que se emplean en la determinación del dominio público, para que esta sea más precisa.

La ley establece que la zona marítimo-terrestre se fijará hasta donde alcancen las olas en los mayores temporales conocidos a partir de los criterios técnicos que se establezcan, añadiendo mayor certeza, seguridad y uniformidad en los deslindes. Se especifica que los terrenos inundados artificialmente no pasarán a ser dominio público, salvo que antes de la inundación ya fueran bienes demaniales, con la precisión de que en cualquier caso formarán parte del dominio público cuando sean navegables.

Se prevén legalmente las consecuencias que se producen en los supuestos de revisión de deslindes por alteración del dominio público marítimo-terrestre y se introducen reglas especiales, para realizar algunos deslindes.

La reforma garantiza la constancia registral del proceso administrativo de deslinde, mediante la anotación marginal en la inscripción de todas las fincas que puedan resultar afectadas por este. Con esta medida se consigue que los ciudadanos, en general, y los adquirentes, en particular, dispongan de la información exacta sobre los terrenos que están en dominio público o que pueden pasar a formar parte de él. La publicidad no solo se circunscribe a la registral, sino que la ley impone que se publiquen en la página web del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente las líneas de deslinde.

Se excluyen determinados terrenos de núcleos de población del dominio público marítimo-terrestre, ninguno de los cuales pertenece a los bienes definidos en el artículo 3.1 de la Ley de Costas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución. Esta exclusión legal pretende otorgar una solución singular a terrenos de núcleos residenciales que se encuentran en una situación singular: los terrenos sobre los que están edificadas, por su degradación y sus características físicas actuales, resultan absolutamente innecesarios para la protección o utilización del dominio público marítimo terrestre; además, debe tenerse en cuenta que se encuentran



incorporados al dominio público marítimo-terrestre por disposición de deslindes anteriores a la Ley de Costas de 1988 y que las propias edificaciones residenciales son también anteriores a 1988; por último, y en conexión con lo anterior, se trata de áreas de viviendas históricamente consolidadas y altamente antropizadas, cuya situación de inseguridad jurídica arrastrada desde 1988, debe ser resuelta por esta Ley.

En relación con el régimen concesional, la ley introduce importantes cambios. Se modifica el plazo máximo de duración de las concesiones que pasa a ser de setenta y cinco años (al igual que el fijado en la mencionada Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y en el Texto Refundido de la Ley de Aguas). Además, se permite la transmisión mortis causa e intervivos de las concesiones. En el primer caso se amplía el plazo de notificación que deben hacer los causahabientes para poder subrogarse en la concesión de uno a cuatro años, se trata de evitar el riesgo de que se produzca la pérdida del derecho por el transcurso de un plazo tan breve, sobre todo teniendo en cuenta las dificultades que puedan tener los extranjeros. En el caso de las transmisiones inter vivos, su validez requiere la previa autorización de la Administración.

La reforma modifica la disposición transitoria primera de la Ley de Costas en sus apartados 2 y 3 para permitir que los titulares registrales de terrenos amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria sean concesionarios, removiendo las condiciones que anteriormente les exigían. El establecimiento de esta nueva regla se combina con lo previsto por la disposición transitoria primera de esta ley. En ella se permite que quienes cumplen con las nuevas condiciones y no son concesionarios, puedan solicitar una concesión que se ajustará al régimen general previsto en la Ley de Costas. A aquellos que sean titulares de una concesión amparada por la disposición transitoria primera de ser reformada, se les concede el siguiente derecho de opción: podrán mantener su derecho y a la extinción de la concesión beneficiarse de la prórroga extraordinaria del artículo segundo de esta ley, o solicitar una nueva concesión, que se regirá por las disposiciones generales de la Ley de Costas.

El artículo segundo de la ley establece una prórroga extraordinaria para las concesiones existentes, otorgadas al amparo de la normativa anterior. Se da respuesta a la extinción de las concesiones previstas en la disposición transitoria primera de la Ley de Costas, que preveía, con carácter general, un plazo máximo de treinta años de duración, que finalizará en 2018. Debe subrayarse que no se trata de una prórroga indiscriminada, sino que su otorgamiento queda supeditado a un informe favorable del órgano ambiental autonómico, en los casos en que se trate de ocupaciones destinadas a la industria extractiva, energética, química, petroquímica, textil y papelería. Este es un ejemplo donde la seguridad jurídica que supone la continuidad de la ocupación se conjuga con la protección del litoral que podrá conllevar la expulsión efectiva de todas aquellas concesiones que no sean ambientalmente sostenibles. El plazo máximo de esta prórroga extraordinaria se fija en setenta y cinco años para hacerla coincidir con el nuevo plazo máximo por el que se podrán otorgar las concesiones. Con ello se busca estabilizar los derechos y adaptarlos a un horizonte temporal que sea semejante.

En materia de autorizaciones se aumenta el plazo máximo de duración de un año a cuatro años.

La principal novedad que se introduce respecto de la zona de servidumbre de protección es la dirigida a las edificaciones que legítimamente la ocupan, a cuyos titulares se les permitirá realizar las obras de reparación, mejora, modernización y consolidación, siempre que no impliquen un aumento de volumen, altura ni superficie. Eliminando para ello el requisito de la autorización administrativa previa, por el de la declaración responsable. En la que tendrán que incluir, como ya se ha indicado, que tales obras cumplen con los requisitos de eficiencia energética y ahorro de agua.

A su vez, también se prevé reducir el ancho de esta servidumbre de 100 metros a 20 metros en relación con los núcleos de población que sin poder acogerse a lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, por no ser suelo calificado como urbano, sí tenían en aquella fecha características propias de él.

Esta reducción se contempla también, como posibilidad excepcional, en los márgenes de los ríos hasta donde sean sensibles las mareas, para evitar que en los tramos alejados de la desembocadura se genere, por defecto, una servidumbre de 100 metros.

Se ha regulado, desde la perspectiva del dominio público marítimo-terrestre, el régimen de las urbanizaciones marítimo-terrestres, garantizando que los canales navegables sean dominio público y que el instrumento de ordenación territorial o urbanística prevea, a través de viales, el tránsito y el acceso a los canales.

La ley prevé que a los bienes declarados de interés cultural que ocupan el dominio público, se les otorgue una concesión y se les aplique su régimen jurídico propio.

En suma, esta reforma pretende sentar las bases de un uso del litoral que sea sostenible en el tiempo y respetuoso con la protección medioambiental. Con este fin, los cambios que se introducen otorgan certeza y claridad, al tiempo que resuelven los problemas que a corto plazo planteaba la legislación anterior, preservando la franja litoral.

**V**

---

## **NOVEDADES LEGISLATIVAS**

---

V.1. DECRETO 104/2012, de 1 de octubre, de convocatoria de elecciones al Parlamento de Cataluña y de su disolución (BOE 02/10/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/02/pdfs/BOE-A-2012-12294.pdf>

V.2. REAL DECRETO 1336/2012, de 21 de septiembre, por el que se modifican determinados reales decretos en relación con las facultades de las Autoridades Europeas de Supervisión (BOE 05/10/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/05/pdfs/BOE-A-2012-12425.pdf>

V.3. INSTRUCCIÓN de 2 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre determinados aspectos del plan intensivo de tramitación de los expedientes de adquisición de la nacionalidad española por residencia (BOE 13/10/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/13/pdfs/BOE-A-2012-12808.pdf>

V.4. DECRETO LEY 3/2012, de 16 de octubre, de reordenación urgente de determinadas garantías financieras del sector público de la Generalidad de Cataluña y de modificaciones tributarias (DOGC 19/10/2012)

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=618754&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=618754&type=01&language=es_ES)

- V.5. EDICTO de 17 de octubre de 2012, por el que se somete a información pública el proyecto de orden por la que se aprueba un nuevo aplazamiento de la ejecución de la demarcación registral en Cataluña aprobada por el Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles (DOGC 23/10/2012)

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6238/1266044.pdf>

- V.6. EDICTO de 17 de octubre de 2012, por el que se somete a información pública el Proyecto de orden por la que se aprueba un nuevo aplazamiento de la ejecución de la demarcación notarial prevista para el año 2010 en el Real decreto 173/2007, de 9 de febrero, sobre demarcación notarial (DOGC 23/10/2012)

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6238/1266138.pdf>

- V.7. RESOLUCIÓN JUS/2222/2012, de 16 de octubre, por la que se convoca el concurso ordinario núm. 286 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes

[http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=619360&type=01&language=es\\_ES](http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=619360&type=01&language=es_ES)

- V.8. LEY 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (BOE 31/10/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/10/31/pdfs/BOE-A-2012-13487.pdf>