

# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS  
REGISTRALES DE CATALUÑA



203  
ENERO-FEBRERO  
2020

# BOLETÍN

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

**DIRECTOR**

ANTONIO JOSÉ MUÑOZ NAVARRO

**CONSEJO DE REDACCIÓN**

PEDRO ÁVILA NAVARRO  
ANTONIO GINER GARGALLO  
FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO  
ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE  
JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE  
LUIS A. SUÁREZ ARIAS  
TERESA BEATRIZ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ  
MARÍA 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  
D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ  
D. RAFAEL ARNÁIZ RAMOS

**núm. 203**

ENERO-FEBRERO DE 2020



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

© **Servicio de Estudios Registrales de Cataluña**

Passeig de la Zona Franca, 109

08038 - BARCELONA

ISSN 2462-3490

D.L.: B. 22.157-1993

# ÍNDICE

<b>I</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA.....</b>	<b>9</b>
	A. Basilio Javier Aguirre Fernández	
	B. Pedro Ávila Navarro	
<b>I.A.</b>	<b>Basilio Javier Aguirre Fernández .....</b>	<b>10</b>
<b>I.A.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020) .....</b>	<b>10</b>
	Registro de Fuengirola n.º 1.	
	<i>HIPOTECA</i> : NO PUEDE EL REGISTRADOR EXIGIR QUE SE HAGA CONSTAR DE FORMA EXPRESA LA COINCIDENCIA DE LA ESCRITURA CON LA FEIN	
<b>I.A.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020) .....</b>	<b>11</b>
	Registro de Logroño n.º 2	
	<i>HIPOTECA</i> : NO PUEDE EL REGISTRADOR EXIGIR QUE SE HAGA CONSTAR DE FORMA EXPRESA LA COINCIDENCIA DE LA ESCRITURA CON LA FEIN	
<b>I.A.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020) .....</b>	<b>12</b>
	Registro de Lavecilla-Cistierna	
	<i>INSTANCIA PRIVADA</i> : NECESIDAD DE LEGITIMACIÓN DE FIRMA O RATIFICACIÓN ANTE EL REGISTRADOR	
	<i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO</i> : REQUISITOS	
<b>I.A.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020) .....</b>	<b>12</b>
	Registro de Corralejo	
	<i>DOMINIO PÚBLICO</i> : PROTECCIÓN A TRAVÉS DEL REGISTRO Y EN PARTICULAR EN EL PROCEDIMIENTO ART. 199 LH	
<b>I.A.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020) .....</b>	<b>14</b>
	Registro de Cervera de Pisuerga	
	<i>DOBLE INMATRICULACIÓN</i> : HA DE QUE EL REGISTRADOR APRECIE LA COINCIDENCIA	
<b>I.A.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020) .....</b>	<b>14</b>
	Registro de Tarragona n.º 3	
	<i>CALIFICACIÓN REGISTRAL</i> : REQUISITOS	
	<i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA</i> : ESPECIALIDADES EN EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO	

<b>I.A.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE ENERO DE 2020)</b> .....	16
	Registro de Jijona <i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i> <i>ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN</i>	
<b>I.A.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2019 (BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)</b> .....	16
	Registro de Palma de Mallorca n.º 4 <i>CONCURSO DE ACREEDORES: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN</i>	
<b>I.A.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2019 (BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)</b> .....	18
	Registro de Albacete n.º 4 <i>PODERES ELECTRÓNICO: TRASLADO A PAPEL DE LA COPIA ELECTRÓNICA</i>	
<b>I.A.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2019 (BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)</b> .....	19
	Registro de La Zubia <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>I.A.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2019 (BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)</b> .....	19
	Registro de Hoyos <i>PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>I.B.</b>	<b>Pedro Ávila Navarro</b> .....	21
<b>I.B.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	21
	<i>Propiedad horizontal: Distinción de los casos de parcelación urbanística</i> <i>Urbanismo: Distinción entre parcelación y propiedad horizontal</i>	
<b>I.B.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	21
	<i>Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento</i> <i>Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción</i>	
<b>I.B.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	22
	<i>Prohibición de disponer: Cancelación sobre vivienda de la nota del Plan Estatal 2005-2008</i>	

<b>I.B.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	22
	<i>División y segregación:</i> Debe ajustarse estrictamente a la licencia	
	<i>Impuestos:</i> Es necesario justificar la comunicación a efectos del de «plus valía»	
	<i>Documento administrativo:</i> No es necesaria la legitimación de la firma del alcalde y secretario	
<b>I.B.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	23
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido	
<b>I.B.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	23
	<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
	<i>Asiento de presentación:</i> No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción	
<b>I.B.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	24
	<i>Aguas:</i> Inscripción de aprovechamiento de aguas privadas anterior a la Ley	
<b>I.B.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	25
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada	
<b>I.B.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	26
	<i>Herencia:</i> No puede inscribirse la de finca inscrita a nombre de persona distinta del causante	
	<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse la herencia de finca inscrita a nombre de persona distinta del causante	
<b>I.B.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	26
	<i>Prohibición de disponer:</i> No es inscribible la establecida en actos a título oneroso	
<b>I.B.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	27
	<i>Descripción de la finca:</i> Dudas justificadas sobre identidad de la finca por invasión del dominio público	

<b>I.B.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	27
	<i>Condición resolutoria:</i> Debe constar el precio aplazado correspondiente a cada finca	
	<i>Condición resolutoria:</i> Distribución presunta del precio aplazado entre las fincas	
<b>I.B.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	28
	<i>Elevación a público de documento privado:</i> No solo es reconocitiva, sino que puede complementar el negocio primitivo	
	<i>Derecho de superficie:</i> Su constitución no requiere georreferenciación de la parte afectada hasta que se haga la edificación	
<b>I.B.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	29
	<i>Descripción de la finca:</i> Las dudas de identidad no justifican la suspensión de iniciación del expediente del art. 199 LH	
<b>I.B.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	29
	<i>Calificación registral:</i> La presentación de la subsanación de un defecto puede dar lugar a nueva calificación	
	<i>División y segregación:</i> La georreferenciación de las parcelas resultantes debe presentarse en formato GML	
	<i>Descripción de la finca:</i> La coordinación con el Catastro no requiere la coincidencia de titulares	
<b>I.B.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)</b> .....	30
	<i>Hipoteca:</i> Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral	
<b>I.B.17.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)</b> .....	31
	<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
	<i>Título inscribible:</i> La instancia al registrador ha de tener la firma legitimada o ratificarse ante él	
<b>I.B.18.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)</b> .....	31
	<i>Descripción de la finca:</i> Dudas justificadas sobre identidad de la finca por invasión del dominio público	
<b>I.B.19.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)</b> .....	32
	<i>Concentración parcelaria:</i> Pretensión de subsanación de la doble inmatriculación producida	

<b>I.B.20.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)</b> .....	32
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Nota marginal a la hipoteca sobre el embargo en la ejecución por el procedimiento ordinario	
<b>I.B.21.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE ENERO DE 2020)</b> .....	33
	<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
	<i>Asiento de presentación:</i> No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción	
<b>I.B.22.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)</b> .....	33
	<i>Concurso de acreedores:</i> Posibilidad de préstamo hipotecario durante la fase de liquidación	
<b>I.B.23.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)</b> .....	34
	<i>Derecho notarial:</i> Acreditación de ratificación por copia autorizada electrónica trasladada a papel	
<b>I.B.24.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)</b> .....	35
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
<b>I.B.25.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)</b> .....	36
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 201 LH	
	<i>Exceso de cabida:</i> No puede encubrir otras operaciones registrales	
<b>II</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES</b> .....	37
	Pedro Ávila Navarro	
<b>II.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	38
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: La elevación a público de acuerdos sociales debe hacerse por quien tiene facultad de certificarlos	
<b>II.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	38
	<i>Sociedad profesional:</i> No puede constituirse por notarios para el ejercicio de la abogacía	



<b>II.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)</b> .....	39
	<i>Registro Mercantil</i> : El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese y nombramiento de administradores	
<b>II.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)</b> .....	39
	<i>Sociedad limitada</i> : Aportaciones: Posibilidad de aportación del «know how»	
<b>III</b>	<b>ACTUALIDAD PARLAMENTARIA</b> .....	41
	María Isabel de la Iglesia Monje	
<b>III.1.</b>	<b>PROYECTOS DE LEY</b> .....	42
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de Ley para la transformación digital del sistema financiero.. 42</li> <li>• Proyecto de Ley reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza..... 42</li> <li>• Proyectos de Ley de los impuestos sobre servicios digitales y sobre transacciones financieras ..... 42</li> <li>• Real Decreto-Ley que transpone las directivas de distribución de seguros y de supervisión de fondos de pensiones de empleo ..... 44</li> </ul>	
<b>IV</b>	<b>NOVEDADES LEGISLATIVAS</b> .....	46
<b>IV.1.</b>	<b>DECRETO LEY 1/2020</b> , de 21 de enero, por el que se modifica el Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC de 22/01/2020) .....	47
<b>IV.2.</b>	<b>CORRECCIÓN DE ERRATAS en el Decreto ley 17/2019</b> , de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC núm. 8032, de 30/12/2019).....	47
<b>IV.3.</b>	<b>REAL DECRETO 161/2020</b> , de 29 de enero, por el que se nombra Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública a doña Sofía Puente Santiago (BOE de 30/01/2020).....	47
<b>IV.4.</b>	<b>INSTRUCCIÓN de 20 de diciembre de 2019</b> , de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la actuación notarial y registral ante diversas dudas en la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE de 30/12/2019)...	47

I

---

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

*A. Basilio Javier Aguirre Fernández*

*B. Pedro Ávila Navarro*

---

## **I.A.**

### **Basilio Javier Aguirre Fernández**

#### **I.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)**

##### **Registro de Fuengirola n.º 1.**

#### **HIPOTECA: NO PUEDE EL REGISTRADOR EXIGIR QUE SE HAGA CONSTAR DE FORMA EXPRESA LA COINCIDENCIA DE LA ESCRITURA CON LA FEIN**

Son varios datos que, de forma reiterada y cumulativa, presuponen y por tanto implican necesariamente que si el notario ha autorizado la escritura de préstamo hipotecario, ello es porque previamente ha controlado la coincidencia de las condiciones del mismo con las comunicadas por la entidad a efectos informativos mediante la Ficha Europea de Información Normalizada: a) El notario, en el acta, ha debido informar y asesorar individualizadamente sobre las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE), con referencia expresa a cada una –artículo 15.2.c)–. b) De acuerdo con el mismo artículo 15.2, el notario sólo procederá a la autorización del acta previa a la formalización del préstamo hipotecario cuando haya verificado la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1, entre los cuáles se encuentra la FEIN del préstamo, junto a otros elementos imprescindibles. c) Si no se acredita que se han cumplido todas esas obligaciones a las que se refiere el artículo 14.1, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo, por prohibirlo expresamente el artículo 15.5. d) Al reseñar el acta en la escritura se debe hacer constar de forma expresa, como se ha indicado, «la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo». Esa afirmación se contrae, entre otras cosas, al hecho de que el prestatario haya recibido la FEIN, y, de nuevo, ello sólo puede hacer referencia a la FEIN del préstamo que se formaliza en dicha escritura, no a otra diferente.

Sin duda, la buena técnica notarial exige que se motive expresa y adecuadamente la decisión de proceder a la autorización de la escritura de préstamo, reseñando, al menos de forma genérica pero clara, los controles sobre la transparencia material que el notario ha realizado con carácter previo a dicha autorización. Ahora bien, ello no significa que se deba exigir, como si de fórmulas rituales se tratara, la mención expresa del cumplimiento de cada uno de los detalles que en su conjunto configuran esa imprescindible transparencia, entre ellos la coincidencia de las condiciones del préstamo con las comunicadas en la FEIN.

Por otra parte, de la referida normativa resulta inequívocamente que no es el registrador sino el notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el artículo 14.1, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; y la función del registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley –número de protocolo, notario

autorizante y su fecha de autorización—), así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la ley. Este control notarial del cumplimiento del principio de transparencia material no puede ser revisado por el registrador.

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

#### I.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)

##### Registro de Logroño n.º 2

#### **HIPOTECA: NO PUEDE EL REGISTRADOR EXIGIR QUE SE HAGA CONSTAR DE FORMA EXPRESA LA COINCIDENCIA DE LA ESCRITURA CON LA FEIN**

Son varios datos que, de forma reiterada y cumulativa, presuponen y por tanto implican necesariamente que si el notario ha autorizado la escritura de préstamo hipotecario, ello es porque previamente ha controlado la coincidencia de las condiciones del mismo con las comunicadas por la entidad a efectos informativos mediante la Ficha Europea de Información Normalizada: a) El notario, en el acta, ha debido informar y asesorar individualizadamente sobre las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), con referencia expresa a cada una —artículo 15.2.c)—. b) De acuerdo con el mismo artículo 15.2, el notario sólo procederá a la autorización del acta previa a la formalización del préstamo hipotecario cuando haya verificado la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1, entre los cuáles se encuentra la FEIN del préstamo, junto a otros elementos imprescindibles. c) Si no se acredita que se han cumplido todas esas obligaciones a las que se refiere el artículo 14.1, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo, por prohibirlo expresamente el artículo 15.5. d) Al reseñar el acta en la escritura se debe hacer constar de forma expresa, como se ha indicado, «la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo». Esa afirmación se contrae, entre otras cosas, al hecho de que el prestatario haya recibido la FEIN, y, de nuevo, ello sólo puede hacer referencia a la FEIN del préstamo que se formaliza en dicha escritura, no a otra diferente.

Sin duda, la buena técnica notarial exige que se motive expresa y adecuadamente la decisión de proceder a la autorización de la escritura de préstamo, reseñando, al menos de forma genérica pero clara, los controles sobre la transparencia material que el notario ha realizado con carácter previo a dicha autorización. Ahora bien, ello no significa que se deba exigir, como si de fórmulas rituales se tratara, la mención expresa del cumplimiento de cada uno de los detalles que en su conjunto configuran esa imprescindible transparencia, entre ellos la coincidencia de las condiciones del préstamo con las comunicadas en la FEIN.

Por otra parte, de la referida normativa resulta inequívocamente que no es el registrador sino el notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el artículo 14.1, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; y la función del registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley —número de protocolo, notario

autorizante y su fecha de autorización—), así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la ley. Este control notarial del cumplimiento del principio de transparencia material no puede ser revisado por el registrador.

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

### I.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)

#### Registro de Lavacilla-Cistierna

#### **INSTANCIA PRIVADA: NECESIDAD DE LEGITIMACIÓN DE FIRMA O RATIFICACIÓN ANTE EL REGISTRADOR**

#### **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS**

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, a los efectos de su calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten han de ser públicos (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), y en los excepcionales casos en los que se admite un documento privado, la firma del solicitante ha de estar legitimada notarialmente o bien ratificada ante el Registrador oportuno a efectos de dotar de autenticidad al documento. (cfr. Las Resoluciones 9 de mayo de 2003 y 4 de julio de 2013).

Hay que recordar que constituye un principio básico en nuestro derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones citadas en el apartado «Vistos»), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho – lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

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

### I.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)

#### Registro de Corralejo

#### **DOMINIO PÚBLICO: PROTECCIÓN A TRAVÉS DEL REGISTRO Y EN PARTICULAR EN EL PROCEDIMIENTO ART. 199 LH**

Como ya se indicó por este Centro Directivo en su Resolución de fecha 15 de marzo de 2016 y ha reiterado en otras muchas posteriores, la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora

del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra Constitución. En este sentido es necesario insistir una vez más en la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (vid. artículos 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible.

Pero la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico séptimo), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso y no sólo en los respectivos ámbitos sectoriales a que se refieren las leyes especiales antes citadas (costas, montes, carreteras, suelo, etc.), el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas, o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas, cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

El deslinde será, pues, necesario para poder inmatricular la finca a favor de la Administración pública titular del demanio (sin perjuicio de la posible existencia de otros títulos inscribibles: vid. artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 37 de la citada Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas), pero no para impedir la inmatriculación de la finca como propiedad privada del promoviente si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión corroborada por informe técnico de la Administración, pues en este aspecto, y en el contexto de la normativa tuitiva del demanio público antes examinada. Quedan a salvo para la parte recurrente las acciones que estimen le asistan en defensa de sus derechos frente a la citada Administración por la vía administrativa (incluida la solicitud de la incoación de un expediente de deslinde administrativo) o judicial que legalmente corresponda.

En el presente caso, por tanto, no es necesario valorar la eficacia de la licencia concedida, que goza de presunción de validez, cuando la misma aparece discutida por un escrito posterior del alcalde en representación del Ayuntamiento, anunciando su intención de proceder a su revisión, puesto a los efectos de la calificación registral de la representación gráfica alternativa aportada concurre uno de los supuestos legales que justifican por sí solo su denegación, como es la «posible invasión del dominio público» –artículo 9 de la Ley Hipotecaria–, puesta de manifiesto motivadamente en el citado informe municipal que es la forma de intervención administrativa considerada como suficiente por el legislador en el procedimiento registral regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la resolución administrativa, en revisión o eventual deslinde, o judicial, que posteriormente pueda recaer con carácter definitivo.

## I.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)

**Registro de Cervera de Pisuerga****DOBLE INMATRICULACIÓN: HA DE QUE EL REGISTRADOR APRECIE LA COINCIDENCIA**

La concentración parcelaria consta regulada con detalle en el Título VI del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y como señala su artículo 173 tiene como “primordial finalidad la constitución de explotaciones de estructura y dimensiones adecuadas”. Conforme al artículo 230, su principal efecto jurídico, por virtud del principio de subrogación real, es el de que “el dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las parcelas sujetas a concentración pasarán a recaer inalterados sobre las fincas de reemplazo del modo y con las circunstancias que establece la presente Ley”. Otra manifestación del principio de subrogación real la contiene el artículo 233.2 cuando prevé que “los titulares y causahabientes de las situaciones registrales expresadas en los antiguos asientos podrán pedir su traslación sobre las fincas de reemplazo”. Por todo ello, como señaló el Tribunal Supremo en su Sentencia 29 de septiembre de 1986, la naturaleza jurídica de la concentración parcelaria “es la de una subrogación real o conversión legal caracterizada por la inmutabilidad del elemento subjetivo. En consecuencia, la parcela de reemplazo es el objeto en que reaparecen los derechos de dominio y demás derechos reales y situaciones jurídicas que tuvieron por base las parcelas sujetas concentración”, por lo que, por ejemplo, como era el caso analizado en dicha sentencia, el legado de fincas concentradas recae sobre las de reemplazo.

En consecuencia, tiene razón la recurrente, y no discrepa de ello la registradora, cuando alega que las situaciones de doble inmatriculación que se generan a consecuencia de una concentración parcelaria se pueden solucionar haciendo uso del procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Pero también es cierto que el primer requisito para que se pueda practicar la nota marginal de constancia de la situación de doble inmatriculación es que, conforme al artículo 209, el registrador «apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial». Por todo ello, la nota de calificación negativa de la registradora por la que deniega iniciar el expediente de doble inmatriculación por no constarle acreditada la existencia de la misma entre las concretas fincas alegadas por las interesadas, así como la negativa a rectificar la titularidad de la finca de reemplazo sin consentimiento de su titular registral, ha de ser plenamente confirmada, y desestimado el recurso.

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

## I.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)

**Registro de Tarragona n.º 3****CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS  
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ESPECIALIDADES EN EL  
PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO**

Con carácter previo, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. No basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse. La argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. El momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe.

El ejercicio de esta acción real puede llevarse a cabo mediante el procedimiento ejecutivo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que para los bienes hipotecados prevén los artículos 681 y siguientes. El acreedor puede igualmente realizar el valor del bien hipotecado mediante venta ante notario, si así se hubiera pactado (artículo 129 de Ley Hipotecaria). Las especialidades establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria para el ejercicio de la denominada acción directa implican que el procedimiento se lleva a cabo en base a los pronunciamientos del Registro de la Propiedad y con casi total ausencia de fase cognitiva contribuyendo a la mayor celeridad y agilidad de la ejecución. Nada obsta, sin embargo, para que el acreedor, ante el impago de la deuda garantizada con hipoteca, decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo (o incluso al procedimiento ordinario de la propia Ley procedimental).

Respecto a la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria, así lo presupone el artículo 127 de la Ley Hipotecaria cuando en relación a los terceros poseedores se establece que «cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes (...)».

Como resulta de la Resolución de 10 de diciembre de 1997 si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicada por el ejercicio de la acción ejecutiva ordinaria resultan cargas intermedias su cancelación devendría imposible, si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento, al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos. Para evitar estos efectos tan distorsionadores, como dijera la misma Resolución, resulta preciso que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización. Ahora bien, debe tenerse especialmente en cuenta que esa preferencia sobre la carga intermedia, lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria, su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria.



I.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE ENERO DE 2020)

**Registro de Jijona**

**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO  
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN**

En relación a la denegación del asiento de presentación, este Centro Directivo ha entendido (cfr., Resolución de 17 de mayo de 2018 que resuelve un caso similar) que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. No es objeto de este recurso ni las cuestiones relativas a honorarios que se impugnan ante la Junta Nacional del Colegio de Registradores (cfr. regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad), ni las manifestaciones que realiza la recurrente relativas a una posible, según su opinión, actuación ilícita de las Administraciones Públicas. Lo que no puede pretender la recurrente es que el registrador en su calificación, o esta Dirección General enalzada, se pronuncien y califiquen la existencia de delitos cuyo conocimiento está reservado constitucional y legalmente, a los tribunales de Justicia (vid. Resoluciones de 8 de febrero de 1996, 14 de julio de 1998, 22 de febrero de 2000 y 18 de enero de 2003).

En el año 2002 se inscribió un proyecto de equidistribución de las fincas afectadas en los términos que resultan de los citados artículos del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Proyecto de equidistribución, que fue objeto de previa calificación y cuya inscripción queda al amparo de los tribunales, conforme a los artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria.

Por lo que se refiere a la calificación objeto de este recurso, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. En el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión del registrador.

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

I.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2019 (BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)

**Registro de Palma de Mallorca n.º 4**

**CONCURSO DE ACREEDORES: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN**

Las facultades del deudor concursado en orden a la administración y disposición sobre sus bienes varían según la fase o estado del procedimiento concursal de que se trate. Así, y de forma

sinéctica, durante la fase común, el deudor estará sometido al régimen de intervención, en cuyo caso conservará las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de éstas a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad (artículo 40.1 de la Ley Concursal), o de suspensión, en cuyo caso se suspenderá el ejercicio por el deudor de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, siendo sustituido por los administradores concursales (artículo 40.2 de la Ley Concursal). Ahora bien, cualquiera que sea el régimen, ya sea de intervención, ya de suspensión al que quede sometido el deudor en relación con las facultades de administración y disposición sobre sus bienes, lo cierto es que no hay limitación alguna en la Ley Concursal a propósito de la clase de negocios jurídicos que puedan formalizarse durante esa fase. Durante la fase de convenio, la posibilidad de formalizar préstamos o créditos hipotecarios queda fuera de toda duda. Sin embargo, la situación cambia con la apertura de la fase de liquidación. Durante esta fase, calificada por la Exposición de Motivos de la Ley Concursal como una solución subsidiaria, dados los efectos más severos que produce, que opera cuando no se alcanza o se frustra la de convenio, no sólo queda el deudor sujeto al régimen de suspensión del ejercicio de sus facultades de administración y disposición sobre su patrimonio (artículo 145.1), sino que además la clase de negocios jurídicos que se puedan formalizar durante esta fase son notablemente más restrictivos que durante la fase común del concurso.

En vía de principio, la constitución de una hipoteca no puede calificarse como operación liquidatoria. En efecto, por tales operaciones se entienden todas aquellas tendentes a realizar los bienes y derechos de la masa activa para proceder al pago de los créditos reconocidos en el concurso y, en última instancia, a la conclusión del concurso (artículo 176.2 «in fine»). De igual modo, la constitución de hipotecas durante la fase de liquidación del concurso podría implicar una alteración del principio «par conditio creditorum».

En el caso de este expediente, el registrador exige para que la hipoteca pueda ser inscrita, primero que se inscriba la cancelación del concurso, y segundo, que se otorgue nueva escritura de préstamo hipotecario. Pero, sin poder obviar el carácter notablemente particular de la operación formalizada, lo cierto es que ni una ni otra exigencia pueden admitirse. En cuanto a la primera, no se entiende a qué obedece la objeción planteada por el registrador, en tanto en cuanto la conclusión del concurso, el archivo de las actuaciones así como la recuperación por el deudor de sus facultades de administración y disposición sobre sus bienes figura ya inscrita en el Registro. Tratándose de personas naturales, en la medida en que éstas, por su propia naturaleza, no quedan extinguidas con ocasión de la liquidación y conclusión del concurso, a diferencia de lo que ocurre con los concursados personas jurídicas (cfr. artículos 145.3 y 178.3 de la Ley Concursal), y su responsabilidad es personal e ilimitada ex artículo 1911 del Código Civil hasta el momento de su fallecimiento (cfr. artículo 32 del Código Civil), el rigor en la aplicación de las normas concursales debe ciertamente atemperarse.

Ciertamente, la escritura de constitución de hipoteca objeto de calificación en este expediente, se otorgó durante la fase de liquidación del concurso. Y, tal y como ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores, en principio, la constitución de hipotecas sobre los bienes que integran la masa activa una vez abierta la fase de liquidación del concurso debe ser rechazada. Sin embargo, ocurre que la hipoteca es constituida por el deudor, sustituido por la administración concursal, a favor de una entidad bancaria que ostenta la condición de acreedora concursal, para satisfacer íntegramente un crédito reconocido a su favor en el concurso, cuyo efectivo pago determinó que el Juzgado conecedor del procedimiento concursal dictara, medio año después, auto de conclusión del concurso.

**I.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2019  
(BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)****Registro de Albacete n.º 4*****PODERES ELECTRÓNICO: TRASLADO A PAPEL DE LA COPIA ELECTRÓNICA***

El notario destinatario de una copia autorizada electrónica podrá, según su finalidad: 1.º Incorporar a la matriz por él autorizada el traslado a papel de aquélla, haciéndolo constar en el cuerpo de la escritura o acta o en diligencia correspondiente. 2.º Trasladarla a soporte papel en los términos indicados, dejando constancia en el Libro Indicador, mediante nota expresiva del nombre, apellidos y residencia del notario autorizante de la copia electrónica, su fecha y número de protocolo, así como los folios en que se extiende el traslado y su fecha. 3.º Reseñar su contenido en lo legalmente procedente en la escritura o acta matriz o póliza intervenida. Una vez realizado el traslado a papel, el notario remitirá telemáticamente al que hubiese expedido la copia electrónica, el traslado a papel, para que aquel lo haga constar por nota en la matriz. La coincidencia de la copia autorizada expedida electrónicamente, con el original matriz, será responsabilidad del notario que la expide electrónicamente, titular del protocolo del que forma parte la correspondiente matriz. La responsabilidad de la coincidencia de la copia autorizada electrónica con la trasladada al papel será responsabilidad del notario que ha realizado dicho traslado.

Toda esta regulación legal no termina de aclarar una cuestión esencial: si el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino puede ser utilizada exclusivamente por este o, por el contrario, es un documento susceptible de ser utilizado en el tráfico jurídico como una copia autorizada. Debe recordarse la indudable utilidad de disponer de un sistema de remisión electrónico seguro de los documentos notariales y que, como ocurre en tantos otros aspectos, el Reglamento Notarial, atendiendo a la realidad social, necesita una revisión en el modo en que circulan y se cotejan las copias autorizadas electrónicas, especialmente cuando afectan a personas o funcionarios no reconocidos como destinatarios en la normativa.

En cuanto a los aspectos del remitente y destinatario de la copia, de la regulación legal resulta que las copias autorizadas electrónicas sólo pueden librarse por el notario autorizante para su remisión a otro funcionario (notario, registrador u otro); y que el destinatario sólo puede utilizar la copia electrónica en el ámbito de su competencia, por razón de su oficio y para la concreta finalidad para la que se ha solicitado, circunstancia que debe resultar de la misma. También resulta que únicamente el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino tiene el valor previsto para los documentos notariales en contraposición a los traslados a papel hechos por otros funcionarios que agotan su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos. Por otra parte, como resulta del artículo 224.4 del Reglamento Notarial en su párrafo cuarto –antes transcrito– el notario destinatario de una copia autorizada electrónica puede utilizar para redactar el propio instrumento público protocolar que autorice, sin necesidad de trasladarla a papel o trasladándola a papel y protocolizándola a continuación de aquél.

En definitiva, lo esencial es que el traslado de la copia electrónica a papel sea utilizado de manera congruente con la finalidad para la que se ha expedido aquélla. Y, por lo que se refiere al caso del presente recurso, en el documento de traslado a papel de la copia resultan claramente el notario remitente y la notaria destinataria, así como la finalidad («acompañar la primera copia ratificada»), a los efectos acreditar la ratificación también en orden a su presentación en el Registro para la inscripción.

**I.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2019  
(BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)****Registro de La Zubia*****PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA***

El artículo 199 regula las actuaciones necesarias para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de otra finca inmatriculada. Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con informe técnico y abundante documentación que se aporta al expediente y que pone de manifiesto tal conflicto.

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

**I.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2019  
(BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)****Registro de Hoyos*****PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA***

Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida. No existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo

201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.

En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Así sucede en el caso de este expediente en el que en la certificación ya se advirtieron las dudas de identidad que motivan este recurso.

En el caso de este recurso el notario recurrente alega que la calificación ahora recurrida, emitida a la conclusión del expediente, se añadieron datos (como la fecha de los antecedentes catastrales consultados o el número de parcelas y su superficie) que no figuraban en la manifestación de las dudas de identidad al tiempo de expedir la certificación al comienzo del expediente. Sin embargo, tales alegaciones no pueden ser estimadas.

En cuanto a la alegación que señala la improcedencia de la práctica de la anotación preventiva, cabe indicar que, dado que este Centro Directivo ha reiterado la posibilidad de continuar el expediente pese a haberse señalado dudas de identidad en la certificación inicial (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 2017), ello posibilita igualmente la práctica de tal anotación a los efectos de dar publicidad registral a la pendencia del mismo. Únicamente en los supuestos en los que el registrador deniegue la expedición de la certificación por entender que no es posible la continuación del procedimiento procederá asimismo la denegación de la práctica de la anotación.

Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el caso de este recurso, las dudas manifestadas y debidamente fundamentadas en la certificación inicial y en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción, al no haber quedado desvirtuadas por lo actuado en la tramitación del expediente de rectificación de superficie.

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

## I.B. Pedro Ávila Navarro

### I.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

***Propiedad horizontal: Distinción de los casos de parcelación urbanística***  
***Urbanismo: Distinción entre parcelación y propiedad horizontal***

La titular de una parcela la constituye en régimen de propiedad horizontal con dos elementos privativos (una parcela sobre la que se ha construido un chalet y otra parcela de terreno); la división horizontal ha sido autorizada por el Ayuntamiento. El registrador entiende que la operación no es una «propiedad horizontal tumbada», sino que supone «auténtica parcelación o división material del terreno, siendo en consecuencia exigible la correspondiente licencia de parcelación de conformidad con los arts. 26.2 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 143 y ss. L. 9/17.07.2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid». La Dirección repite su doctrina sobre el régimen competencial en materia de urbanismo y sobre propiedad horizontal tumbada, y concluye que, «no tratándose de supuestos en los que se produzcan asignaciones de uso exclusivo de los elementos comunes de la finca, o de participaciones indivisas que den derecho a la utilización exclusiva de una porción concreta de finca, [...] ni dándose los supuestos de excepción previstos en la misma norma transcrita [art. 26.2 RDLeg. 7/2015)] (superficies de la parcela calificadas de dominio público, adscritas a un uso público, etc.), no cabe, en principio, calificar la operación como acto de división, lo que permite excusar la exigencia de licencia municipal para su inscripción en el Registro de la Propiedad».

R. 21.11.2019 (Hortícola del Centro, S.L., contra Registro de la Propiedad de Algete) (BOE 24.12.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18456.pdf>

Sobre el concepto de parcelación urbanística, cita la Dirección las R. 14.07.2009, R. 12.07.2010, R. 24.08.2011 y R. 13.02.2014.

### I.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

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

***Asiento de presentación:*** No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción

Reitera en los sentidos indicados la doctrina de muchas anteriores resoluciones.

R. 21.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mahón) (BOE 24.12.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18457.pdf>

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

Sobre presentación de documentos privados, ver, por ejemplo, R. 08.02.2019, con sus remisiones, y R. 10.04.2019.

### I.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

#### ***Prohibición de disponer: Cancelación sobre vivienda de la nota del Plan Estatal 2005-2008***

Se pretende la cancelación de una nota marginal de prohibición y limitación de disposición practicada según el art. 13 RD. 801/01.07.2005, Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda; para ello se incorpora a la escritura de compraventa la autorización de la venta por la Dirección General de Vivienda y certificado bancario de cancelación del préstamo. La registradora suspende la cancelación por no haber transcurrido el plazo de vigencia de la nota, de 10 años desde la adquisición, y por no cumplirse los requisitos del art. 82 LH. Explica la Dirección que, a diferencia de planes anteriores, en el de 2005 se impone la prohibición de disponer a todas las viviendas acogidas al Decreto, «hayan o no obtenido ayudas financieras o préstamo acogido; pero si además han obtenido ayudas financieras o préstamos, la supresión de la prohibición de disponer exige la devolución de esas ayudas, en los términos que resultan de los ap. 3 a 5 RD. 801/2005». Y esto es aplicable aunque en el caso concreto la adquirente sea la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., a la que no cabe presumir un ánimo lucrativo, «no es cancelable la nota marginal porque la prohibición tiene lugar sucesivamente en cada adquisición durante todo el tiempo del régimen de protección» (ver arts. 13.2 y 2.10 RD. 801/2005).

R. 21.11.2019 (Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-20) (BOE 24.12.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18459.pdf>

### I.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

***División y segregación: Debe ajustarse estrictamente a la licencia***

***Impuestos: Es necesario justificar la comunicación a efectos del de «plus valía»***

***Documento administrativo: No es necesaria la legitimación de la firma del alcalde y secretario***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.11.2013; esta vez para una segregación en la que la licencia se refiere a las superficies catastrales de las fincas, pero resulta del propio



título que la cabida real de la finca matriz es la que consta registralmente. Repite la Dirección que «se precisa adaptar la descripción autorizada a la variación posterior por las partes de la superficie a segregar, junto con la correspondiente al resto de finca matriz, a fin de lograr la plena coincidencia entre escritura pública, inscripción y licencia recabada, defecto que puede ser, por tanto, fácilmente subsanado [...] conforme a lo previsto en el art. 201.3 LH por su escasa entidad» (expediente notarial de rectificación de descripción).

Por otra parte, la Dirección examina otras dos objeciones puestas por el registrador: Es necesario acreditar la autoliquidación o declaración relativa al impuesto de incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana al formalizarse en la escritura una transmisión de carácter gratuito (ver art. 104 RDLeg. 2/05.03.2004, Texto refundido de la Ley de Haciendas Locales). En cambio, no es necesaria la legitimación notarial de las firmas del secretario del ayuntamiento que certifica y la del alcalde que emite el visto bueno, pues ninguna norma la exige (cita el art. 3 RD. 128/16.03.2018, de Régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local).

R. 21.11.2019 (Notario Ángel Ruiz Fernández contra Registro de la Propiedad de Estella-Lizarrá-1) (BOE 24.12.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18460.pdf>

#### I.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

***Anotación preventiva de embargo: No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas (ver, por ejemplo, R. 08.02.2019 y R. 07.06.2019 y art. 20 LH). En este caso se trataba de practicar una anotación preventiva de embargo respecto de una finca registral cuando en el momento de la presentación del mandamiento la finca resultaba inscrita a favor de persona distinta del demandado, concretamente en favor de sus padres.

R. 21.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-53) (BOE 24.12.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18461.pdf>

Añade ahora la Dirección que «tal doctrina en nada queda modificada por el hecho de resultar el demandado titular catastral de dicha cuota, al tratarse de un Registro administrativo de carácter fiscal cuya función es ajena a la determinación y publicidad del dominio y demás derechos reales».

#### I.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

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



**Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción**

Reitera en los sentidos indicados la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso «se solicita la rectificación de un asiento de inscripción practicado en el año 1983, en cuya virtud se inscribió a favor de la sociedad conyugal de la recurrente, y por título de compraventa mediante escritura otorgada en el año 1982 –ya en estado de casada–, una finca que estima debió inscribirse como privativa, al haber sido originalmente adquirida por documento privado y en estado de soltera. Se acompaña al efecto un certificado del Registro Civil que acredita que su matrimonio tuvo lugar en el año 1979, y un documento privado no liquidado...».

R. 22.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tudela-1) (BOE 24.12.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18462.pdf>

Ver comentario a la anterior R. 21.11.2019.

**I.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)**

**Aguas: Inscripción de aprovechamiento de aguas privadas anterior a la Ley**

Se trata de una sentencia que declara el derecho del recurrente a aprovechar unas aguas privadas subterráneas que se habían venido usando antes del 1 de enero de 1986 (fecha de entrada en vigor de la L. 29/02.08.1985, de Aguas. La norma actualmente vigente es el RDLeg. 1/20.07.2001, Texto refundido de la Ley de Aguas):

Por una parte, la Dirección confirma como defecto que la finca a la que corresponde el aprovechamiento se identifica solo por la parcela catastral y su superficie, sin identificar la finca registral y sin que se contengan las demás circunstancias descriptivas de la finca que exigen los arts. 9 LH y 51 RH (cita la R. 30.09.2005).

Por otra, entendía la registradora que era necesario acreditar la previa inscripción del derecho en el Registro de Aguas correspondiente; pero dice la Dirección que no se trata de una concesión para el aprovechamiento de aguas públicas, sino de un derecho de aprovechamiento de aguas privadas preexistente a la Ley de 1985 y cuya titularidad, reconocido además en este caso el derecho por una sentencia, se mantiene tras la entrada en vigor de dicha ley *en la misma forma que hasta ahora*, sin más limitación que la que se deriva de las disp. trans. 3 y 4 bis RDLeg. 1/2001, es decir, que *el incremento de los caudales totales utilizados, así como la modificación de las condiciones o régimen de aprovechamiento, requerirán la oportuna concesión que ampare la totalidad de la explotación* (ver en este sentido la S.TC 227/29.11.1988); por ello, «la naturaleza y contenido del derecho del titular será diferente en función de si en su día el interesado optó o no por acreditar su derecho para inscribirlo en el Registro de Aguas en el plazo de tres años legalmente establecido; de ahí que lo que haya que acreditar para la inscripción en el Registro de la Propiedad sea no tanto la inscripción el Registro de Aguas, sino precisamente la falta de inscripción en el mismo en dicho plazo» (si está inscrito, la posible diferencia actual con la inscripción requeriría concesión). También habrá de acreditarse la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas, como resulta de la disp. trans. 4 RDLeg. 1/2001 y de los arts. 84 y

85 RD. 849/11.04.1986, Reglamento del Dominio Público Hidráulico (ver en ese sentido las R. 23.04.2005 y R. 18.07.2018).

R. 22.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valdepeñas) (BOE 24.12.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18463.pdf>

La Dirección enumera también las «varias posibilidades de reflejar en el Registro los derechos privados sobre el agua: a) agua inscrita como finca independiente, en propiedad; b) agua inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca de que forme parte o en la que esté situada; c) derecho a beneficiarse (cualidad del predio dominante) de aguas de propiedad ajena, situadas en otra finca o inscritas ellas mismas como finca independiente (predios sirvientes en ambos casos); d) agua inscrita en propiedad en favor de una comunidad especial considerada como entidad con personalidad propia; e) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad como finca independiente, y f) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca a que se destina (que debe pertenecer al titular de la cuota)».

#### I.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

##### ***Anotación preventiva de embargo: Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada***

Reitera el contenido de otras muchas resoluciones (por ejemplo, R. 30.11.2005, R. 16.02.2006, R. 11.05.2010, R. 04.06.2010 y R. 10.06.2014), y de la Instr. DGRN 12.12.2000, en el sentido de que la anotación preventiva de embargo prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la L. 1/07.01.2000, de Enjuiciamiento Civil, no puede cancelarse por caducidad hasta que recaiga resolución definitiva en el procedimiento (art. 199.2 RH); junto con el «plazo razonable» para cancelar la anotación, de seis meses, contados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas (en aplicación analógica del art. 157 LH). Sin embargo, en un último fundamento de derecho, añade ahora que «en última instancia será aplicable el art. 210 LH cuando dice: *Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.* Al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le podría ser de aplicación este precepto, aunque no se ha justificado que sea aplicable en el supuesto de hecho de este expediente».

R. 22.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Nules-1) (BOE 24.12.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18464.pdf>

Ver resoluciones citadas y sus comentarios. La cancelación conforme al art. 210 LH no se admitía hasta ahora por entenderse que el embargo no es un derecho real sino una sujeción de la finca a un procedimiento judicial o administrativo; el nuevo giro de la Dirección, si se consolida, permitirá, a partir de 8 de enero de 2021, la cancelación de cualquier anotación preventiva de embargo prorrogada antes de la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

I.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

**Herencia: No puede inscribirse la de finca inscrita a nombre de persona distinta del causante**

**Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la herencia de finca inscrita a nombre de persona distinta del causante**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017 y art. 20 LH). En este caso, se trataba de una escritura de protocolización de cuaderno particional y adición de herencia en la que se incluían los derechos que al causante correspondieran sobre una plaza de aparcamiento que había adquirido, al parecer, en documento privado no inscrito.

R. 22.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-5) (BOE 24.12.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18465.pdf>

Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario.

I.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)

**Prohibición de disponer: No es inscribible la establecida en actos a título oneroso**

Se trata de una escritura de venta del usufructo de dos fincas en la que se estipula el carácter personalísimo e intransferible de tal derecho, de manera que no podrá enajenarse ni gravarse. La Dirección confirma que no pueden inscribirse esas prohibiciones de disponer, que, en actos a título oneroso «no tienen eficacia real y su infracción sólo provoca la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados» (arts. 26 y 27 LH); «la única forma de que una prohibición de disponer derivada de actos onerosos tenga acceso al Registro es asegurar su cumplimiento con hipoteca u otra forma de garantía real, lo cual tampoco se hace en el presente supuesto».

R. 26.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Guía de Gran Canaria) (BOE 27.12.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18548.pdf>

**I.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)*****Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca por invasión del dominio público***

«Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción una representación gráfica catastral solicitada en instancia privada. Una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH, la registradora suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por la Administración titular de una vía pecuaria colindante». La Dirección confirma la calificación registral, toda vez que, aunque la oposición del colindante por sí sola no determine necesariamente la denegación de la inscripción, debe ser tenida en cuenta para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se trata de la oposición terminante de la Administración Pública poniendo de manifiesto una situación de invasión de dominio público (vía pecuaria colindante); «sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante la autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada, o bien entablar el juicio declarativo que corresponda en defensa de sus derechos».

R. 27.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 2) (BOE 27.12.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18550.pdf>

R. 27.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 2) (BOE 27.12.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18551.pdf>

**I.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)**

***Condición resolutoria: Debe constar el precio aplazado correspondiente a cada finca***  
***Condición resolutoria: Distribución presunta del precio aplazado entre las fincas***

Se trata de una escritura de compraventa de dos fincas por precio que se señala para cada una, totalmente aplazado, que deberá pagarse en iguales cuotas mensuales (globales, que no se distribuyen entre las dos fincas), y garantizado con condición resolutoria. El registrador entiende que, «teniendo en cuenta que el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos fincas, falta determinar el correspondiente a cada una de ellas, conforme a los arts. 9.c y 11 LH, y 51, reglas 6, 7 y 8 RH, y el principio de especialidad». La Dirección reconoce la necesidad de determinar cuál es parte del precio pendiente del que ha de responder cada una de las fincas vendidas (art. 11 LH; ver R. 28.02.1994); pero dice que en este caso «se fija en el mismo acto el valor concreto que se atribuye a cada una de las dos fincas vendidas, por lo que resulta inequívocamente que dicho valor es equivalente al precio que por cada finca se debe pagar; por ello, el registrador puede tomar tales valores para reflejar en el asiento registral la distribución del precio entre las dos fincas vendidas, y ello sin necesidad de acudir a presunción alguna, pero sí mediante una co-

recta interpretación de las distintas cláusulas del título, no sólo literal, sino también teleológica y sistemática» (cita los 1281 y 1282 C.c.).

R. 28.11.2019 (Notario Ángel Ruiz Fernández contra Registro de la Propiedad de Estella-Lizarrá - 1) (BOE 27.12.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18553.pdf>

La interpretación de la Dirección sería la lógica si los interesados estuvieran obligados a una distribución lógica, y sin duda es la que adoptaría el juez cuando se ejercitara judicialmente la condición resolutoria; pero hacer que sea el registrador el que distribuya los 1.000 euros mensuales en la inscripción de cada finca, y según una regla de tres que él mismo aplique, presumiendo e integrando así la voluntad de los interesados, parece llevar demasiado lejos la función registral.

#### I.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)

***Elevación a público de documento privado: No solo es reconocitiva, sino que puede complementar el negocio primitivo***

***Derecho de superficie: Su constitución no requiere georreferenciación de la parte afectada hasta que se haga la edificación***

Se trata de una escritura pública de elevación a público de documento privado de compraventa de derecho de superficie. La registradora entiende que no procede elevar a público un contrato privado como de constitución de derecho de superficie cuando lo que se expresaba en él era que «ambas partes se obligan a realizar las gestiones y tareas necesarias para proceder a la constitución formal del derecho de superficie». Pero dice la Dirección que «la elevación a público de un documento privado no sólo tiene eficacia meramente reconocitiva, sino que también puede tener una eficacia complementadora del negocio, a modo de ‘renovatio contractus’»; y «de los términos de la escritura de elevación a público de documento privado resultan todos los elementos necesarios para la inscripción de este derecho de superficie: voluntad actual de constituir un derecho real de superficie sobre finca ajena, su duración, ubicación exacta del derecho de superficie constituido y precio pagado».

También se estima el recurso en cuanto a la exigencia de georreferenciación de la parte de la finca sobre la que recae el derecho de superficie, «pues esto sólo es obligatorio para determinados supuestos, como ocurrirá en el caso de la segregación de la finca (cfr. art. 9 LH) o en los casos de declaración de obra nueva finalizada»; y, como señalara la R. 07.09.2017, «dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. art. 198 LH), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral; tal y como señala el art. 202 LH, las coordenadas se refieren a la superficie ocupada por la edificación, lo que debe entenderse en el sentido de que tiene que estar realmente ocupada, no meramente proyectada su ocupación; de otro modo, si la edificación no llegase a ejecutarse o se modificase a su terminación, el Registro publicaría una información errónea».

R. 28.11.2019 (Dinanexo Iberia, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alcorcón-2) (BOE 27.12.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18554.pdf>

I.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)

***Descripción de la finca:* Las dudas de identidad no justifican la suspensión de iniciación del expediente del art. 199 LH**

Se plantea si procede iniciar un expediente para la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral, correspondiente a una agrupación de fincas. El registrador suspende el inicio de las actuaciones previstas en el art. 199 LH alegando dudas de identidad de la finca por diversos motivos. Pero dice la Dirección que «será una vez tramitado el expediente cuando, a la vista de la intervención de la Administración supuestamente titular de lo que a juicio del registrador constituye dominio público y de los titulares de fincas colindantes que pudieran resultar perjudicados, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho presunto dominio público o de fincas colindantes o eventuales negocios jurídicos no documentados».

R. 28.11.2019 (Notario Carlos Arriola Garrote contra Registro de la Propiedad de Hoyos) (BOE 27.12.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18555.pdf>

I.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)

***Calificación registral:* La presentación de la subsanación de un defecto puede dar lugar a nueva calificación**

***División y segregación:* La georreferenciación de las parcelas resultantes debe presentarse en formato GML**

***Descripción de la finca:* La coordinación con el Catastro no requiere la coincidencia de titulares**

1. Recurso gubernativo.– Calificada negativamente una escritura, es rectificada en otra. La nueva calificación «está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios que suponen, por tanto, alteración del contenido documental que se tuvo a la vista al realizar una primera calificación (cfr. R. 04.10.2017)».

2. Segregación.– Se trata de una escritura en la que, de una finca discontinua integrada por varias parcelas catastrales, se segregan dos porciones, y cada una de las tres porciones resultantes se dice estar integrada en todo en o parte por varias parcelas catastrales concretas. El registrador señala como defecto la falta de aportación de la georreferenciación de las parcelas resultantes en el formato GML exigido por la Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro

26.10.2015. El recurrente argumenta que no se aportan en tal formato, sino en papel, porque no existe aún un sistema informático de intercomunicación entre registros y notarías. La Dirección confirma el defecto, porque, en primer lugar, «siendo el formato GML en esencia un formato sencillo de texto alfanumérico con una determinada estructura, su contenido es perfectamente transmisible como tal formato de texto a través de los actuales sistemas de presentación telemática de documentos notariales en los Registros de la Propiedad, siempre y cuando dicho texto sea susceptible de copiado informático para generar un fichero de texto con formato GML en destino»; y en segundo, «el medio más idóneo y sencillo de incorporar a una escritura notarial o a cualquier otro documento una determinada georreferenciación alternativa a la catastral de modo auténtico, indubitado y que permita que el Registro de la Propiedad pueda después acceder a ella en toda su integridad, es incorporar al documento el código seguro de verificación (CSV) del informe de validación técnica de la correspondiente georreferenciación alternativa en la Sede Electrónica del Catastro».

La otra objeción señalada por el registrador es que, «constando diversas parcelas catastradas a nombre de persona distinta de la titular registral, debe aportarse el impreso de solicitud al Catastro de rectificación de la titularidad catastral». Pero dice la Dirección que «no hay precepto alguno que imponga como requisito la coincidencia entre el titular registral y el titular catastral del inmueble; y es que la posible divergencia de titulares no afecta ni condiciona el objetivo legal de la coordinación gráfica entre el Registro y el Catastro perseguido por la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la L. 13/2015».

R. 28.11.2019 (Consfri, S.A.), contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1) (BOE 27.12.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18556.pdf>

#### I.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)

##### ***Hipoteca: Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral***

Se trata de préstamos para financiar la adquisición viviendas, en cuya garantía se constituyen hipotecas sobre las fincas. En el caso de la primera de estas resoluciones «el registrador suspende la inscripción de dicha escritura porque, a su juicio, debe constar en ella aseveración notarial acerca de la coincidencia entre el contenido de la misma, el proyecto de contrato y la ficha europea de información normalizada –FEIN–»; y en el de la segunda, porque «falta la aseveración por la notaría de la coincidencia entre las estipulaciones de la escritura y las condiciones de la oferta vinculante, pues no manifiesta que no existen discrepancias entre las mismas, ni se acompaña la ficha europea de información normalizada –FEIN– al objeto de poder realizar dicha comprobación». Pero dice la Dirección que, según la normativa sobre transparencia, «resulta inequívocamente que no es el registrador sino el notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el art. 14.1 L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; [...] si el notario hace constar que el prestatario ha recibido la documentación y ha sido informado sobre ella por la entidad y por el propio notario en el



acta, necesariamente ha debido comprobar que esa documentación es correcta y completa, y por consiguiente, entre otros varios aspectos, que la FEIN es la que corresponde al préstamo y a sus condiciones; [...] y la función del registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley –número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización–), así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previstos en el art. 15 L. 5/2019».

R. 29.11.2019 (Notario Manuel-Desiderio Montoya Molina contra Registro de la Propiedad de Fuengirola-1) (BOE 08.01.2020). (1)

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

R. 29.11.2019 (Notaria María-Dolores García Aranaz contra Registro de la Propiedad de Logroño-2) (BOE 08.01.2020). (2)

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

#### I.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)

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

**Título inscribible: La instancia al registrador ha de tener la firma legitimada o ratificarse ante él**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso, se trataba de «una instancia privada suscrita por la titular registral de la finca en la que solicita la cancelación de un derecho de uso y disfrute inscrito sobre la misma a nombre de dos cónyuges», por haber sido constituido por un titular en gananciales sin consentimiento de su esposa.

Además, confirma la Dirección que la instancia privada ha de tener legitimada notarialmente su firma o ratificarse ante el registrador.

R. 29.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Vecilla-Cistierna) (BOE 08.01.2020). (3)

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

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

#### I.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)

**Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca por invasión del dominio público**



La Dirección confirma la denegación de la inscripción de una escritura de segregación y compraventa cuando, en la tramitación el expediente del art. 199 LH, el Ayuntamiento ha manifestado su oposición por invadir las parcelas segregadas un camino de dominio público. «No obsta a esta conclusión el hecho de que la pretendida segregación fuera autorizada por el propio Ayuntamiento mediante licencia urbanística en un momento temporal previo a su informe contradictorio posterior, puesto que la misma sólo tiene por objeto valorar su conformidad a la ordenación urbanística con carácter declarativo, no constitutivo, y reglado».

R. 29.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corralejo) (BOE 08.01.2020). (4)

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

#### I.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)

##### ***Concentración parcelaria: Pretensión de subsanación de la doble inmatriculación producida***

Según el recurrente, en expediente de concentración parcelaria se adjudicaron las fincas de reemplazo a uno de los cinco hermanos que tenían inscritas las fincas de origen, por lo presenta instancia en la que solicita que se aprecie la doble inmatriculación entre las fincas de origen y de reemplazo y se traslade la titularidad de los cinco hermanos desde las fincas de origen a las fincas de reemplazo. La Dirección señala la anomalía de que la concentración parcelaria dé siempre el resultado de una doble inmatriculación al no cancelarse las fincas de origen como sí se hace en los expedientes de equidistribución en materia urbanística; y considera aplicable para solucionar estas situaciones el expediente de doble inmatriculación del art. 209 LH. Pero no estima el recurso, porque ni consta acreditada la correspondencia entre las fincas de origen y de resultado, ni consta bien rectificación del acta de reorganización de la propiedad por la administración actuante o bien el consentimiento del titular de las fincas de resultado para la rectificación pretendida, requisitos ambos que se deducen del art. 209 LH.

R. 29.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga) (BOE 08.01.2020). (5)

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

#### I.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE ENERO DE 2020)

##### ***Hipoteca: Ejecución: Nota marginal a la hipoteca sobre el embargo en la ejecución por el procedimiento ordinario***

«El único defecto que motiva el presente expediente consiste en determinar si debe o no relacionarse en el Registro de la Propiedad una hipoteca ejecutada en vía ordinaria con la anotación de embargo ordenada judicialmente». La Dirección analiza la ejecución en vía ordinaria y la necesidad de practicar el embargo en ese caso (lo que presupone el art. 127 LH); pero también es necesario vincular el embargo con la hipoteca (era lo que solicitaba el mandamiento) a través de

la nota marginal al margen de esta, pues, «como resulta de la R. 10.12.1997, si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicada por el ejercicio de la acción ejecutiva ordinaria resultan cargas intermedias, su cancelación devendría imposible si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento, al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos».

R. 29.11.2019 (Menorca Debt Holdings Dac, contra Registro de la Propiedad de Tarragona-3) (BOE 08.01.2020). (6)

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

La Dirección explica que nada obsta a que el acreedor «decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo (o incluso al procedimiento ordinario de la propia Ley procedimental)», si bien debe observarse la diferencia de que, «mientras en el procedimiento de ejecución ordinaria deben cumplirse trámites tan esenciales como el del embargo (cfr. arts. 584 y ss. LEC) y la valoración de los bienes embargados (cfr. arts. 637 y ss. LEC), en el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, como se deduce del art. 579 LEC por su remisión a los arts. 681 y ss. LEC, dichos trámites no son precisos».

#### I.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE ENERO DE 2020)

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

***Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso se trata de una instancia privada en la que se solicita la inscripción de una finca con la extensión que tenía antes de una segregación practicada en virtud de una reparcelación sobre cuya inscripción se denuncia una supuesta trama inmobiliaria corrupta.

R. 28.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jijona) (BOE 14.01.2020).

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

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario. En el caso de esta resolución el escrito de recurso es una auténtica novela de intriga.

#### I.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)

***Concurso de acreedores: Posibilidad de préstamo hipotecario durante la fase de liquidación***

Según la nota de calificación, una hipoteca, otorgada en fase de liquidación del concurso, no puede inscribirse porque el préstamo con garantía hipotecaria excede de la finalidad estrictamente liquidatoria (cita los arts. 148 y 149 L. 22/09.07.2003, Concursal). El recurrente alega que no existe prohibición legal alguna, que el préstamo hipotecario ha sido autorizado por la administración concursal y por el juez concursal, y que este ha dictado auto de conclusión del concurso con aprobación de las cuentas presentadas por la administración concursal. La Dirección afirma que, «en vía de principio, la constitución de una hipoteca no puede calificarse como operación liquidatoria» (igual que ocurre con la adquisición o compraventa de bienes o la constitución de derechos reales); los actos que pueden llevar a cabo los liquidadores (sustituídos por la administración concursal) están circunscritos a los previstos por los arts. 383 y ss. LSC, tendentes a la liquidación de la sociedad. No obstante, estima el recurso: Comienza por considerar que en este caso el concursado no es una persona jurídica sino una persona física, y «el rigor en la aplicación de las normas concursales debe ciertamente atemperarse en aras a lograr una salida exitosa de la situación concursal por parte de los deudores personas físicas», en la línea del tít. XL. 22/2003 y de la L. 25/28.07.2015 (de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social), que moderan el rigor del art. 1911 C.c. e introducen el denominado «beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho» (ver especialmente el art. 178 bis L. 22/2003). Pero sobre todo, porque la hipoteca fue constituida por el deudor, sustituido por la administración concursal, a favor de una entidad bancaria acreedora concursal, para satisfacer íntegramente un crédito reconocido, con cuyo pago el juez dictó auto de conclusión del concurso, y «tampoco ha resultado perjuicio alguno a otros eventuales acreedores concursales, pues de lo contrario no se habría dictado la conclusión del concurso por el pago o la consignación de la totalidad de los créditos reconocidos».

R. 02.12.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 4) (BOE 21.01.2020). (1)

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

La Dirección plantea una cuestión que no ha sido objeto de calificación y recurso, y es la de si habría sido preciso contar con autorización judicial al amparo de lo previsto por el art. 43.2 L. 22/2003.

Como se ha visto, la Dirección cree que debe haber un tratamiento distinto para el concurso de personas físicas, cuya personalidad no está llamada a extinguirse al fin de la liquidación como lo está la de las personas jurídicas. Pero lo cierto es que no lleva esa distinción a sus últimas consecuencias, y estima el recurso, no por tratarse de persona física, sino por haberse concluido el concurso a satisfacción de todos los acreedores.

### I.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)

***Derecho notarial: Acreditación de ratificación por copia autorizada electrónica trasladada a papel***

Ratificada una escritura de compraventa por otra escritura, el notario autorizante de la segunda remite copia autorizada electrónica a la notaría autorizante de la primera, que la traslada a papel. El registrador objeta que ese traslado, entregado a la interesada y presentado por esta en

el Registro, no constituye escritura pública, necesaria según el art. 3 LH. La Dirección reconoce que la regulación de la copia autorizada electrónica, fundamentalmente en los arts. 17 bis LN y 224.4 RN, «no termina de aclarar una cuestión esencial: si el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino puede ser utilizada exclusivamente por este o, por el contrario, es un documento susceptible de ser utilizado en el tráfico jurídico como una copia autorizada»; pero, por encima de lo que pudiera resultar de interpretaciones literales de estas normas, la «interpretación basada en la finalidad actual de la norma, o, lo que es lo mismo, en la realidad social del tiempo en que debe ser aplicada» (art. 3 C.c.) conduce a entender que «lo esencial es que el traslado de la copia electrónica a papel sea utilizado de manera congruente con la finalidad para la que se ha expedido aquélla» (que debe constar en ella); y así se hace en este caso, en el que «en el documento de traslado a papel de la copia resultan claramente el notario remitente y la notaria destinataria, así como la finalidad ('acompañar la primera copia ratificada'), a los efectos acreditar la ratificación también en orden a su presentación en el Registro para la inscripción».

R. 04.12.2019 (Notaria María-Adoración Fernández Maldonado contra Registro de la Propiedad de Albacete-4) (BOE 21.01.2020). (2)

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

Debe contrastarse este caso con el de la R. 17.07.2017.

#### I.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)

##### ***Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH***

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH, el registrador suspende la inscripción oponiendo dudas de que dicha representación gráfica invada una finca colindante inmatriculada, procedente por segregación de la que pretende inscribir su representación, en base a la oposición del titular registral de la misma». La Dirección estima «claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de otra finca inmatriculada; resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con informe técnico y abundante documentación que se aporta al expediente y que pone de manifiesto tal conflicto». Como en otras ocasiones, sin perjuicio de que pueda acudir al expediente de deslinde del art. 200 LH o al juicio declarativo correspondiente como prevé el art. 198 LH.

R. 04.12.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Zubia) (BOE 21.01.2020). (4)

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

## I.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)

***Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 201 LH******Exceso de cabida: No puede encubrir otras operaciones registrales***

«Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al art. 201 LH». El registrador opone como defecto dudas de identidad sobre la finca por falta de correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica aportada, «al haberse comprobado en consulta de antecedentes de la parcela en la cartografía catastral la existencia de alteraciones sobre la realidad física exterior que se pretende acotar con la nueva descripción, en particular que la parcela catastral que pretende servir de base a la rectificación es resultado de la unión de dos parcelas catastrales independientes, reflejándose un claro cambio perimetral del contorno del inmueble, resultando no incontrovertido que no se trate de rectificar un erróneo dato registral, sino encubrir el intento de aplicar al folio registral una nueva realidad física añadiendo a la originaria finca registral una superficie colindante adicional», todo ello unido a un exceso de cabida superior al 100%. La Dirección confirma esa calificación registral: reitera su doctrina del exceso de cabida como estricta rectificación de un erróneo dato registral que no puede encubrir otras operaciones registrales y estima justificadas las dudas del registrador, por aquella discordancia con el Catastro, indiciaria de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, y porque las dudas, expuestas en la certificación inicial, no se han aclarado en la tramitación del acta.

R. 04.12.2019 (Notario Carlos Arriola Garrote contra Registro de la Propiedad de Hoyos) (BOE 21.01.2020). (5)

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



---

**RESOLUCIONES DE LA DGRN  
EN MATERIA MERCANTIL  
Y BIENES MUEBLES**

*Pedro Ávila Navarro*

---

## II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

### ***Sociedad limitada: Administración: La elevación a público de acuerdos sociales debe hacerse por quien tiene facultad de certificarlos***

Se trata de «una escritura en la cual los dos únicos socios de la sociedad X, previa acreditación de la titularidad de sus participaciones sociales mediante exhibición de copias de las correspondientes escrituras de adquisición de aquellas, y juicio notarial de capacidad, dan a dicho acto el carácter de junta general universal, y por unanimidad adoptan el acuerdo de reducir el capital social con restitución de aportaciones; a dicha junta no asistió la administradora única. El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesario que dicho acuerdo se eleve a público por quien tiene facultades para ello –la administradora única–». La Dirección confirma la calificación registral, «toda vez que, a diferencia de lo que acontece con el socio único, los socios de una sociedad pluripersonal no tienen atribuida colectivamente facultad para certificar acuerdos sociales ni para elevarlos a público (cfr. arts. 108 y 109 RRM)».

R. 21.11.2019 (Notario Alfonso Fuente Sancho contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 24.12.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18458.pdf>

Obsérvese además que la exhibición de las escrituras de adquisición de participaciones acredita eso, la adquisición, pero no el que no se hayan enajenado después.

## II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)

### ***Sociedad profesional: No puede constituirse por notarios para el ejercicio de la abogacía***

En la línea de la R. 18.09.2019, rechaza la Dirección la inscripción de una sociedad profesional –«stricto sensu»– de abogados, unipersonal, constituida por un notario en activo, dado que «el ejercicio de la abogacía es absolutamente incompatible con el desempeño, en cualquier concepto, de cargos, funciones o empleos públicos en el Estado y en cualquiera de las Administraciones Públicas» (art. 22.2.a RD. 658/22.06.2001, Estatuto General de la Abogacía Española; ver también art. 1 LN); «la dación de fe, en tanto que actividad o función pública, es una ‘res extra commercium’ que el legislador reserva al Estado para que sea prestada por los notarios

como funcionarios, impidiendo que pueda ser objeto de una sociedad profesional; o que el notario, en activo y ejerciendo como tal, realice además, y yuxtaponga a la estrictamente notarial, una actividad [...] como la derivada del ejercicio de la abogacía; [...] esa función ha de ejercerla de manera imparcial y alejado de cualquier contraposición entre partes en la que tuviera que defender a una de ellas».

R. 27.11.2019 (Notario Joan Bernà Xirgo contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 27.12.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18549.pdf>

### II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 18.03.2014, R. 28.03.2016, R. 20.02.2019 y R. 22.07.2019) (arts. 282 LSC, 378 y disp. trans, 5 RRM, arts. 119.2 L. 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, y 96 RRM).

R. 28.11.2019 (Geme Transacciones, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 27.12.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18552.pdf>

Sobre este cierre y sus excepciones, ver R. 27.03.2017 y su comentario.

### II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 21 DE ENERO DE 2020)

***Sociedad limitada: Aportaciones: Posibilidad de aportación del «know how»***

Se trata de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada a la que se aporta, entre otros bienes, el denominado «know how» (que se define prolijamente en la escritura). «El registrador se opone a la inscripción solicitada porque, a su juicio, tal como está descrita dicha aportación, parece que se trata de un trabajo o prestación de servicios», y el art. 58 LSC solo permite aportaciones de *bienes o derechos patrimoniales susceptibles de valoración económica*, y excluye *el trabajo o los servicios*. Pero dice la Dirección que «el objeto de aportación cuestionado en la calificación registral, aun cuando sea un bien inmaterial, tiene carácter patrimonial, es susceptible de valoración económica y de apropiación por lo que puede aportarse a la sociedad y es apto para producir una ganancia; además, es diferente de la mera obligación de hacer»; por lo estima el recurso.

R. 04.12.2019 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 21.01.2020). (3)

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



En materia de aportaciones la normativa se rige por la idea de protección a los acreedores, que han de encontrar en el patrimonio social un valor próximo al que indica la cifra del capital, y en bienes que puedan ser realizados; difícil será esta realización para el «know how», que, en la sentencia que cita por extenso la Dirección, S. 21.10.2005, se define como conjunto de conocimientos industriales, comerciales o de experiencia, cuya principal nota caracterizadora es el secreto; por más que en su definición en la escritura se diga que puede ser enajenado o negociado. En el caso concreto se trataba de una sociedad limitada, en la que los socios responden solidariamente de la realidad y valor de las aportaciones (art. 73 LSC); pero en una sociedad anónima, en la que las aportaciones están sujetas a informe pericial, difícilmente se podría conseguir un informe independiente positivo del «know how».



---

# **ACTUALIDAD PARLAMENTARIA**

*María Isabel de la Iglesia Monje*

---

### **III.1. PROYECTOS DE LEY**

#### **CONSEJO DE MINISTROS DE FEBRERO**

- **Proyecto de Ley para la transformación digital del sistema financiero**

El Consejo de Ministros ha aprobado la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley para la creación de un “sandbox”, o espacio controlado de pruebas, para acompañar la transformación digital del sistema financiero. El Proyecto, que se remitirá a las Cortes para su tramitación parlamentaria, establece un entorno jurídico adecuado para garantizar que el proceso innovador en el ámbito financiero se desarrolla de forma eficaz y segura para los usuarios.

El “sandbox” permitirá llevar a la práctica proyectos tecnológicos de innovación en el sistema financiero con pleno acomodo en el marco legal y supervisor. Esta iniciativa responde a la necesidad de impulsar la innovación como elemento esencial para un desarrollo económico sostenible y equitativo. Asimismo, se garantiza que el cambio tecnológico protege al consumidor de servicios financieros, mantiene la estabilidad financiera y la integridad de los mercados e impide la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo.

- **Proyecto de Ley reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza**

El Consejo de Ministros ha aprobado la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza, por el que adapta el ordenamiento jurídico nacional al reglamento comunitario. Se refuerza así la seguridad jurídica y se da un paso más en la ordenación del proceso de digitalización de la economía y la sociedad, en beneficio de los ciudadanos.

En concreto, este Proyecto se refiere a servicios electrónicos de confianza como la firma y sello electrónicos de personas físicas y jurídicas, o el sello de tiempo electrónico, que son utilizados habitualmente en las relaciones telemáticas de ciudadanos, empresas y Administraciones públicas. Su objetivo es complementar al Reglamento de la UE nº 910/2014 relativo a la identificación electrónica y los servicios electrónicos, en aplicación desde el 1 de julio de 2016. Este reglamento prevé que determinados aspectos técnicos y de organización interna se establezcan por parte del legislador nacional.

- **Proyectos de Ley de los impuestos sobre servicios digitales y sobre transacciones financieras**

El Consejo de Ministros ha aprobado la remisión a las Cortes Generales de los **Proyectos de Ley que crean el Impuesto sobre las Transacciones Financieras y el Impuesto sobre Deter-**

**minados Servicios Digitales.** Ambas figuras tributarias van en la línea trazada por la Comisión Europea, y que también defienden otros organismos internacionales, para adecuar el sistema fiscal a las nuevas áreas de negocio digital y también a la realidad transfronteriza que implica la globalización y que no están bien reflejadas en el marco tributario actual.

El Consejo de Ministros considera que el sistema fiscal debe evolucionar en la misma dirección que lo hace la sociedad y la tecnología en el siglo XXI. Por lo tanto, la aprobación de estos dos nuevos impuestos se enmarca en la necesidad de modernizar el sistema tributario español con el objetivo de que siga siendo una palanca eficaz en el desarrollo de un Estado del bienestar potente y que ofrezca una amplia cobertura.”.

Se trata de buscar un sistema fiscal más justo y redistributivo y para ello ve necesario avanzar por la senda impositiva ya iniciada por países de nuestro entorno, como Francia o Italia, y avalada por las autoridades comunitarias. Esta transformación del sistema fiscal se realizará sin subir los impuestos a la clase media y trabajadora, ni a los autónomos ni a las pymes.

Estos dos nuevos tributos ya se presentaron en la anterior legislatura, pero su tramitación no pudo completarse por la convocatoria de elecciones.

### **Impuesto sobre Transacciones Financieras**

El Consejo de Ministros ha aprobado el Proyecto de Ley del Impuesto sobre Transacciones Financieras para reforzar el principio de equidad del sistema tributario, ya que grava unas operaciones que no se encuentran sujetas en estos momentos a impuesto alguno. Además, este tributo afecta al sector financiero, que fue receptor de importantes ayudas públicas durante la crisis, de forma que ahora contribuya más al mantenimiento del Estado de bienestar.

El Impuesto va en la línea defendida por la Comisión Europea y que ya han adoptado otros países, como Francia o Italia. Esto también contribuye a una mayor coordinación de estos gravámenes en el ámbito europeo.

Se trata de un impuesto indirecto que grava con un 0,2% las operaciones de adquisición de acciones de sociedades españolas, con independencia de la residencia de los agentes que intervengan en las operaciones, siempre que sean empresas cotizadas y que el valor de capitalización bursátil de la sociedad sea superior a los 1.000 millones de euros. De esta forma, se evita que el Impuesto afecte a la compraventa de acciones de pymes.

Además, el Impuesto no afecta al mercado primario, por lo que no tendrá impacto en las empresas que salieran por primera vez a Bolsa. El sujeto pasivo es el intermediario financiero que transmita o ejecute la orden de adquisición.

Entre las adquisiciones que estarán exentas de dicho gravamen, destacan, además de las operaciones del mercado primario, las necesarias para el funcionamiento de infraestructuras del mercado, las de reestructuración empresarial, las que se realicen entre sociedades del mismo grupo y las cesiones de carácter temporal.

La liquidación del Impuesto será mensual y los contribuyentes deberán presentar una declaración anual. La estimación de ingresos de este gravamen es de 850 millones de euros anuales.

### **Impuesto sobre Determinados Servicios Digitales**

El Consejo de Ministros también ha aprobado el Proyecto de Ley del Impuesto sobre Determinados Servicios Digitales con el objetivo de adaptar la tributación a los nuevos modelos de negocio digital. Actualmente, hay operaciones propias de la economía digital que no están gravadas, lo que supone también un agravio para los negocios tradicionales. El Proyecto presentado tiene su origen en la propuesta de Directiva comunitaria de marzo de 2018 para gravar esos servicios digitales.

España apuesta por lograr un consenso a nivel internacional en esta figura y trabaja en el marco de la OCDE y el G20 para lograr ese acuerdo. Sin embargo, sin dejar de buscar ese consenso global, hay que avanzar a nivel nacional en esta figura con el compromiso de que, una vez alcanzado un acuerdo internacional, España adaptará su legislación a ese tributo consensuado.

Varios países del entorno europeo comparten esta postura de España y ya han dado pasos para implantar un impuesto digital propio e incluso, en algunos casos como Francia o Italia, ya ha sido aprobado. También Reino Unido ha presentado un gravamen y Austria o Alemania tienen impuestos que gravan algún servicio digital.

Además, este Impuesto sigue las conclusiones recogidas en el programa BEPS de lucha contra la erosión de bases imponibles aprobado por la OCDE y que identificó entre los desafíos fiscales, la digitalización de la economía. De hecho, el Impuesto aprobado hoy pretende gravar ingresos obtenidos en España por grandes empresas a partir de ciertas actividades digitales que escapen al actual marco fiscal.

El objetivo del Impuesto, de carácter indirecto, es gravar servicios digitales en los que existe una contribución esencial de los usuarios en el proceso de creación de valor de la empresa que presta esos servicios, y a través de los cuales la empresa monetiza esas contribuciones de los usuarios.

El Impuesto afecta a aquellas empresas cuyo importe neto de su cifra de negocios supere los 750 millones de euros a nivel mundial y cuyos ingresos derivados de los servicios digitales afectados por el impuesto superen los tres millones de euros en España. Estos umbrales ayudan a garantizar que sólo se grave a las grandes empresas y que las pymes no estén afectadas por este tributo.

El tipo de gravamen del Impuesto es del 3% y se aplica a tres conceptos: la prestación de servicios de publicidad en línea; servicios de intermediación en línea; y la venta de datos generados a partir de información proporcionada por el usuario.

Quedan excluidas la venta de bienes o servicios entre los usuarios en el marco de un servicio de intermediación en línea; y las ventas de bienes o servicios contratados en línea a través de la web del proveedor de esos bienes o servicios en la que el proveedor no actúa como intermediario.

La recaudación estimada es de 968 millones de euros y su liquidación tendrá una periodicidad trimestral. Sin embargo, de manera excepcional, este primer año el pago se efectuará a finales de 2020. Esta medida pretende dar un mayor margen a las negociaciones a nivel internacional, con idea de llegar a un consenso global en los próximos meses, y, además, facilitar la adaptación de las empresas afectadas.

A la hora de plantear este tributo se ha tenido en cuenta el fuerte crecimiento de los ingresos por la publicidad 'online', los servicios de intermediación prestados por plataformas digitales y el tráfico de datos en Internet.

- **Real Decreto-Ley que transpone las directivas de distribución de seguros y de supervisión de fondos de pensiones de empleo**

El Consejo de Ministros ha aprobado un Real Decreto-ley (RDL) que transpone la Directiva 2016/97, sobre la distribución de seguros, y la Directiva 2016/2341, relativa a las actividades y la supervisión de los fondos de pensiones de empleo.

El RDL atiende a la necesidad de cumplir con el mandato europeo, pues el plazo de transposición de ambas directivas está ya vencido, al tiempo que se garantiza la protección de los usuarios de seguros y de los partícipes de los fondos de pensiones.

### **Distribución de seguros**

La transposición de la Directiva de distribución de seguros refuerza la protección de los asegurados incluyendo obligaciones de transparencia y conducta para los distribuidores. Se garantiza el máximo nivel de protección a los clientes de seguros, cualquiera que sea el canal comercial a través del cual adquiera un producto de seguro, y se mejora la transparencia en la comercialización de estos productos.

### **Fondos de Pensiones de Empleo**

El RDL transpone también la Directiva europea que regula las actividades y supervisión de los Fondos de Pensiones de Empleo, que son aquellos en los que los promotores son empresas y los partícipes sus trabajadores. Estos fondos de pensiones de empleo articulan los compromisos por pensiones para la jubilación que las empresas tienen con sus trabajadores en virtud de los acuerdos colectivos en esta materia.

**IV**

---

**NOVEDADES LEGISLATIVAS**

---

- IV.1. [DECRETO LEY 1/2020](#), de 21 de enero, por el que se modifica el Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC de 22/01/2020)
- IV.2. [CORRECCIÓN DE ERRATAS en el Decreto ley 17/2019](#), de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC núm. 8032, de 30/12/2019)
- IV.3. [REAL DECRETO 161/2020](#), de 29 de enero, por el que se nombra Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública a doña Sofía Puente Santiago (BOE de 30/01/2020)
- IV.4. [INSTRUCCIÓN de 20 de diciembre de 2019](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la actuación notarial y registral ante diversas dudas en la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE de 30/12/2019)