

## CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO-CONSEJERO:

*Juan José Jurado Jurado*

DIRECTOR:

*Basilio Aguirre Fernández,*  
*Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores*

CONSEJEROS:

*Anadel Valle Hernández, Registradora de la Propiedad y Mercantil*  
*Jose Ángel García-Valdecasas Butrón, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*Enrique Américo Alonso, Registrador de la Propiedad y Mercantil*  
*Alberto García Ruiz de Huidobro, Registrador de la Propiedad y Mercantil*

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

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

AÑO LVII • Núm. 105 • AVANCE AL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2022

*NOTA: A las distintas Secciones del Boletín se accede desde el SUMARIO pinchando directamente sobre cualquiera de ellas y desde el ÍNDICE se entra a los distintos apartados pinchando el seleccionado, salvo que este incluya en rojo un enlace web, al que se accede pulsando directamente sobre el mismo.*

## SUMARIO

### I. NOTICIAS DE INTERÉS

### III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

### IV. NORMAS

B.O.E

Jefatura del Estado.

Ministerio de Justicia.

Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Ministerio del Interior.

Banco de España.

Ministerio de Política Territorial y Función Pública.

Tribunal Constitucional.

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

Ministerio de Sanidad.

Otros Entes.

CC.AA

Andalucía

Canarias

Cataluña

Extremadura

Comunidad de Madrid

País Vasco

Comunidad Valenciana

## V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

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

## VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

# ÍNDICE

## I. NOTICIAS DE INTERÉS

### JEFATURA DEL ESTADO

#### Ley Concursal

Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, para la transposición de la Directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre marcos de reestructuración preventiva, exoneración de deudas e inhabilitaciones, y sobre medidas para aumentar la eficiencia de los procedimientos de reestructuración, insolvencia y exoneración de deudas, y por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades (Directiva sobre reestructuración e insolvencia).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/06/pdfs/BOE-A-2022-14580.pdf>

### MINISTERIO DE JUSTICIA

#### Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

Resolución de 5 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso ordinario n.º 313 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/12/pdfs/BOE-A-2022-14808.pdf>

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

#### Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

Resolución de 5 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia, por la que se convoca concurso ordinario n.º 313, para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/12/pdfs/BOE-A-2022-14816.pdf>

### CATALUÑA

#### Departamento de Justicia

RESOLUCIÓN JUS/2661/2022, de 5 de septiembre, por la que se convoca el concurso ordinario núm. 313 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8750/1926098.pdf>

### MINISTERIO DE JUSTICIA

#### Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

Orden JUS/889/2022, de 12 de septiembre, por la que se modifica la composición del Tribunal calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 3 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/16/pdfs/BOE-A-2022-15125.pdf>

## III. CASOS PRÁCTICOS

### Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

#### **EQUIDISTRIBUCIÓN. COMPENSACIÓN. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UAS).**

Se plantea cómo se anota un mandamiento de embargo sobre una finca registral, núm. 1435, cuando del Registro resulta que al margen de dicha finca consta que según certificado de la Junta de Compensación a dicha finca le corresponden 800 UAS, de las cuales 400 UAS son de vivienda libre y se inscriben en folio independiente como finca registral X1, 200 UAS de vivienda protegida que pasan a formar la registral X2, 150 UAS de uso terciario que pasan a formar la registral X3 y 50 UAS de otros usos que pasan a formar la registral X4. Las fincas X2, X3 y X4 han sido vendidas a otra sociedad distinta de la demandada.

#### **HIPOTECA. EN GARANTIA DE CONTRATO DE SUMINISTRO.**

Se presenta para su consideración el problema planteado por varios notarios por la preocupación que existe entre fabricantes e importadores de determinadas marcas como consecuencia de la situación de crisis. Y es que ante la falta

de crédito y el cierre de las líneas de descuento que habían venido manteniendo operativas las operaciones de suministro de material a grandes almacenes, grandes superficies de distribución o, incluso, pequeñas tiendas de barrio, muchas de estas operaciones están resultando fallidas, produciéndose no solo el impago de las facturas que tradicionalmente venían abonándose de forma regular a 30, 60, 90 o 180 días, sino incluso el desabastecimiento de ciertos productos en determinados comercios. A esto se unen la necesidad de destinar los pequeños restos de tesorería a otras urgencias más "prioritarias", cuando no el cierre empresarial o la entrada en situación concursal de dichas empresas.

#### **CONVENIO REGULADOR CON BIENES PRIVATIVOS.**

En un convenio regulador aprobado por la sentencia que declara el divorcio entre los cónyuges, se inventaría una plaza de garaje privativa de los dos adquirida en proindiviso y por iguales medias partes en estado de solteros, y se procede en el propio convenio a su aportación a la sociedad de gananciales, y una vez ganancial lo incluyen en el inventario de bienes y proceden a su liquidación y adjudicación.

#### **HIPOTECA. EJECUCIÓN. CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO INICIADA LA EJECUCIÓN. PRIORIDAD. TRACTO SUCESIVO.**

Primer supuesto, pendiente de calificación:

Hipoteca inscrita a favor de A.

Se inicia la ejecución hipotecaria por A.

Se inscribe la cesión de hipoteca a B.

Se presenta la adjudicación, de la que resulta que el ejecutante fue A y no se menciona al cesionario B, pero del Registro resulta que éste adquirió durante la ejecución, por lo que no hay problema de fondo o material, sino formal de que en el procedimiento no se recogió la sucesión procesal de B.

El supuesto es de hipoteca que inicia Caixa y en realidad termina Caixabank. En el Registro se inscribió la cesión a favor de Caixabank pero cuando ahora viene la adjudicación, que es posterior a la cesión, no se alude a Caixabank porque no han acreditado la sucesión procesal en el juicio.

La cuestión es ¿hay que suspender por falta de tracto o se cancela la titularidad de Caixabank sin más como asiento posterior?

Segundo supuesto:

Hipoteca inscrita a favor de X.

Se inicia la ejecución hipotecaria por X.

Se inscribe la cesión de hipoteca de X a Y.

Se presenta la adjudicación, de la que resulta que el ejecutante fue X y no se menciona al cesionario Y, y del Registro resulta que éste adquirió después de la adjudicación, por lo que sí hay un problema de fondo o material, pues se ha inscrito a su favor un derecho real que ya no existía jurídicamente al tiempo de la cesión, pues se consumó con la ejecución hipotecaria.

Se trata de supuestos por venir, dada la multitud de fusiones, ampliaciones de capital, compraventas, daciones en pago, etc., entre entidades financieras, inmobiliarias, fondos, etc., que no llevan ningún control de las ejecuciones en marcha.

Pregunta: La misma que en el supuesto anterior, pero ahora se ve con más crudeza: ¿Qué prevalece en estos casos, el principio de tracto sucesivo en la titularidad actual y vigente de la hipoteca (en cuyo caso hay que suspender por falta de tracto, y qué fuerte tener que hacerlo en este caso), o el de prioridad en la ejecución de la misma con su titular en ese momento o sucesor antes de la adjudicación?



*Casos prácticos septiembre 2022 Madrid.pdf*

**HERENCIA. SUSTITUCIÓN. DERECHO TRANSITORIO. EJEMPLAR. ESCRITURA DE PARTICIÓN HEREDITARIA DE FECHA 26 OCTUBRE 2021 DE LA QUE RESULTA QUE EL CAUSANTE FALLECIÓ EL 3 MAYO 2021, Y EN SU TESTAMENTO ORDENA UNA SUSTITUCIÓN EJEMPLAR A UNA DE SUS HIJAS, EN FAVOR DE SUS DOS HERMANAS. EN LAS ADJUDICACIONES REALIZADAS EN FAVOR DE LA VIUDA Y DE LAS TRES HIJAS, NO SE HACE REFERENCIA ALGUNA A LA SUSTITUCIÓN EJEMPLAR.**

**FIRMA ELECTRÓNICA. VERIFICACIÓN. CERTIFICADO DE ARQUITECTO DE FIN DE OBRA, FIRMADO DIGITALMENTE, QUE SE MANDA POR CORREO ELECTRÓNICO AL REGISTRO, EN FORMATO PDF. OBRA NUEVA.**

#### **URBANISMO. CERTIFICADO DE FUERA DE ORDENACIÓN.**

Sobre una finca en la que no consta inscrita ni presentada ninguna declaración de obra nueva se presenta certificado de Decreto de Alcaldía por el que resuelve:

.- Declarar la caducidad de la acción del Ayuntamiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística respecto a la edificación existente.

.- Declarar la edificación existente en situación asimilada a "fuera de ordenación", con carácter sustantivo y totalmente incompatible con la ordenación urbanística vigente, por incumplir la alineación de la fachada con las Normas subsidiarias, impidiendo la efectividad del destino previsto para suelo dotacional que constituye la superficie del viario a la que afecta el solapamiento de la alineación por la edificación, quedando sujeta a las limitaciones establecidas en el Planeamiento urbanístico vigente y en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que se indican a continuación: No podrán realizarse en el inmueble obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren

el ornato, higiene y conservación del inmueble, caso de hallarse habilitado. En casos excepcionales, podrá autorizarse obras parciales, circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años.

- Emitir acto de conformidad de la primera ocupación de la edificación existente según el Proyecto básico del arquitecto A. A. haciendo constar la conformidad con la normativa aplicable, en cuanto se refiere a la habitabilidad y primera utilización de las viviendas, cuyas obras de edificación concluyeron en 2015, declaradas en situación asimilada a “fuera de ordenación”, en el acuerdo segundo de la presente resolución y respecto de la que ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción con las limitaciones inherentes a dicha situación, todo ello a los efectos previstos en el artículo 28.1 RDL 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE.

- Comunicar la presente resolución al Registro de la Propiedad a fin de que se realicen las anotaciones pertinentes de conformidad con la legislación hipotecaria.

#### **HERENCIA. SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO. CANCELACIÓN.**

Se plantea si constando inscrita en el Registro una finca a favor de los titulares registrales fiduciarios, con una sustitución fideicomisaria de residuo establecida en testamento a favor de la fideicomisaria “de los bienes de los que no hubieran dispuesto”, debe cancelarse la misma con ocasión de la extinción de condominio sobre la finca.

 [Casos prácticos septiembre 2022 Seminario Madrid.pdf](#)

## **IV. NORMAS**

### **B.O.E**

Jefatura del Estado.

#### **Ley Concursal**

Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, para la transposición de la Directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre marcos de reestructuración preventiva, exoneración de deudas e inhabilitaciones, y sobre medidas para aumentar la eficiencia de los procedimientos de reestructuración, insolvencia y exoneración de deudas, y por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades (Directiva sobre reestructuración e insolvencia).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/06/pdfs/BOE-A-2022-14580.pdf>

#### **Ciencia, tecnología e innovación**

Ley 17/2022, de 5 de septiembre, por la que se modifica la Ley 14/2011, de 1 de junio, de la Ciencia, la Tecnología y la Innovación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/06/pdfs/BOE-A-2022-14581.pdf>

#### **Libertad sexual**

Ley Orgánica 10/2022, de 6 de septiembre, de garantía integral de la libertad sexual.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/07/pdfs/BOE-A-2022-14630.pdf>

#### **Medidas urgentes**

Real Decreto-ley 16/2022, de 6 de septiembre, para la mejora de las condiciones de trabajo y de Seguridad Social de las personas trabajadoras al servicio del hogar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/08/pdfs/BOE-A-2022-14680.pdf>

#### **Código Penal**

Ley Orgánica 11/2022, de 13 de septiembre, de modificación del Código Penal en materia de imprudencia en la conducción de vehículos a motor o ciclomotor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/14/pdfs/BOE-A-2022-14965.pdf>

#### **Medidas urgentes**

Real Decreto-ley 17/2022, de 20 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito de la energía, en la aplicación del régimen retributivo a las instalaciones de cogeneración y se reduce temporalmente el tipo del

Impuesto sobre el Valor Añadido aplicable a las entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de determinados combustibles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/21/pdfs/BOE-A-2022-15354.pdf>

Ministerio de Justicia.

#### **Asistencia jurídica gratuita. Reglamento**

Real Decreto 586/2022, de 19 de julio, por el que se modifica el Reglamento de asistencia jurídica gratuita, aprobado por el Real Decreto 141/2021, de 9 de marzo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/08/pdfs/BOE-A-2022-14682.pdf>

#### **Situaciones**

Resolución de 31 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación del notario de Gandía don Miguel Vila Castellar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/12/pdfs/BOE-A-2022-14787.pdf>

Resolución de 31 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se declara la jubilación voluntaria de la notaria de Barcelona doña Berta García Prieto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/12/pdfs/BOE-A-2022-14788.pdf>

#### **Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles**

Resolución de 5 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso ordinario n.º 313 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/12/pdfs/BOE-A-2022-14808.pdf>

#### **Recursos**

Resolución de 4 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Oliva, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/12/pdfs/BOE-A-2022-14854.pdf>

#### **Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles**

Orden JUS/889/2022, de 12 de septiembre, por la que se modifica la composición del Tribunal calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 3 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/16/pdfs/BOE-A-2022-15125.pdf>

#### **Bienes muebles. Financiación**

Resolución de 12 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueba la modificación de la cláusula general n.º 14 del modelo de contrato de préstamo de financiación a comprador de bienes muebles F-AS-5, para ser utilizado por la Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/22/pdfs/BOE-A-2022-15442.pdf>

Ministerio de Hacienda y Función Pública.

#### **Números de identificación fiscal**

Resolución de 5 de septiembre de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/09/pdfs/BOE-A-2022-14752.pdf>

Resolución de 5 de septiembre de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/09/pdfs/BOE-A-2022-14753.pdf>

#### **Números de identificación fiscal**

Resolución de 7 de septiembre de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/12/pdfs/BOE-A-2022-14857.pdf>

#### **Números de identificación fiscal**

Resolución de 9 de septiembre de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/14/pdfs/BOE-A-2022-15010.pdf>

#### **Números de identificación fiscal**

Resolución de 14 de septiembre de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/16/pdfs/BOE-A-2022-15143.pdf>

#### **Números de identificación fiscal**

Resolución de 15 de septiembre de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/19/pdfs/BOE-A-2022-15257.pdf>

Resolución de 15 de septiembre de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/19/pdfs/BOE-A-2022-15258.pdf>

#### **Números de identificación fiscal**

Resolución de 16 de septiembre de 2022, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/21/pdfs/BOE-A-2022-15392.pdf>

### **Ministerio del Interior.**

#### **Fronteras**

Orden INT/884/2022, de 14 de septiembre, por la que se modifica la Orden INT/657/2020, de 17 de julio, por la que se modifican los criterios para la aplicación de una restricción temporal de viajes no imprescindibles desde terceros países a la Unión Europea y países asociados Schengen por razones de orden público y salud pública con motivo de la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/15/pdfs/BOE-A-2022-15028.pdf>

### **Banco de España.**

#### **Préstamos hipotecarios. Índices**

Resolución de 1 de septiembre de 2022, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/02/pdfs/BOE-A-2022-14447.pdf>

#### **Préstamos hipotecarios. Índices**

Resolución de 2 de septiembre de 2022, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/03/pdfs/BOE-A-2022-14487.pdf>

#### **Préstamos hipotecarios. Índices**

Resolución de 1 de septiembre de 2022, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial que se ha de aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/08/pdfs/BOE-A-2022-14722.pdf>

#### **Préstamos hipotecarios. Índices**

Resolución de 19 de septiembre de 2022, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/20/pdfs/BOE-A-2022-15349.pdf>

Ministerio de Política Territorial y Función Pública.

#### **Comunidad Autónoma de Canarias. Traspaso de funciones y servicios**

Real Decreto 713/2022, de 30 de agosto, de traspaso de funciones y servicios de la Administración General del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de ordenación y gestión del litoral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/12/pdfs/BOE-A-2022-14778.pdf>

Tribunal Constitucional.

#### **Recursos de inconstitucionalidad**

Recurso de inconstitucionalidad n.º 4038-2022, contra los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6.2, 7, 10 –en cuanto da nueva redacción al artículo 7.1.c) Ley 24/2015–, 11, 12, 15 y la disposición transitoria de la Ley del Parlamento de Cataluña 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/21/pdfs/BOE-A-2022-15355.pdf>

Recurso de inconstitucionalidad n.º 5630-2022, contra los artículos 2 a) y d), 3.1 y 4.1 del Decreto-ley de Cataluña 6/2022, de 30 de mayo, por el que se fijan los criterios aplicables a la elaboración, la aprobación, la validación y la revisión de los proyectos lingüísticos de los centros educativos, y artículos 2.1 y 2.4 de la Ley de Cataluña 8/2022, de 9 de junio, sobre el uso y el aprendizaje de las lenguas oficiales en la enseñanza no universitaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/21/pdfs/BOE-A-2022-15356.pdf>

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

#### **Vehículos**

Real Decreto 750/2022, de 13 de septiembre, por el que se modifican el artículo 3 y el anexo I del Real Decreto 920/2017, de 23 de octubre, por el que se regula la inspección técnica de vehículos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/14/pdfs/BOE-A-2022-14968.pdf>

Ministerio de Sanidad.

#### **Fronteras. Control sanitario.**

Resolución de 15 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Salud Pública, por la que se modifica la de 1 de abril de 2022, relativa a los controles sanitarios a realizar en los puntos de entrada de España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/19/pdfs/BOE-A-2022-15206.pdf>



Otros Entes.

## COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

### Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

Resolución de 5 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia, por la que se convoca concurso ordinario n.º 313, para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/12/pdfs/BOE-A-2022-14816.pdf>

## COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

### Impuestos

Decreto Foral Legislativo 5/2022, de 31 de agosto, de armonización tributaria, por el que se modifica la Ley Foral 11/2015, de 18 de marzo, por la que se regulan el Impuesto sobre el Valor de la Producción de la Energía Eléctrica, el Impuesto sobre los Gases Fluorados de Efecto Invernadero y el Impuesto sobre los Depósitos en las Entidades de Crédito.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/20/pdfs/BOE-A-2022-15288.pdf>

## COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

### Archivos

Ley 6/2022, de 5 de agosto, de archivos y gestión documental de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/20/pdfs/BOE-A-2022-15290.pdf>

## CC.AA

Andalucía

### CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO

Orden de 20 de septiembre de 2022, por la que se prorrogan las medidas establecidas en la Orden de 17 de diciembre de 2021, por la que se adoptan medidas específicas temporales y excepcionales por razón de salud pública para la contención de la COVID-19 en Andalucía, en relación con los niveles de alerta sanitaria 1 y 2.

[https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/531/BOJA22-531-00002-14906-01\\_00268181.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/531/BOJA22-531-00002-14906-01_00268181.pdf)

### CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS

Decreto-ley 7/2022, de 20 de septiembre, por el que se modifica la Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para paliar los efectos de la inflación mediante la deflactación del gravamen del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y para bonificar el Impuesto sobre el Patrimonio, se aprueba la supresión del gravamen para 2023 del canon de mejora de infraestructuras hidráulicas de interés de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se modifica el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía en materia de aplazamiento y fraccionamiento de ingresos de derecho público de la Comunidad Autónoma.

[https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/182/BOJA22-182-00010-14896-01\\_00268170.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/182/BOJA22-182-00010-14896-01_00268170.pdf)

### CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO

Resolución de 21 de septiembre de 2022, de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Almería, por la que se establecen los niveles de alerta sanitaria y se adoptan medidas temporales y excepcionales por razón de salud pública en Andalucía para la contención de la COVID-19 finalizado el estado de alarma en la provincia de Almería.

[https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00005-14984-01\\_00268259.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00005-14984-01_00268259.pdf)

Resolución de 21 de septiembre de 2022, de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Cádiz, por la que se establecen los niveles de alerta sanitaria y se adoptan medidas temporales y excepcionales por razón de la salud pública en Andalucía para la contención de la COVID-19 finalizado el estado de alarma, en la provincia de Cádiz.

[https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00004-14982-01\\_00268256.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00004-14982-01_00268256.pdf)

Resolución de 21 de septiembre de 2022, de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Córdoba, por la que

se establecen en la provincia de Córdoba los niveles de alerta sanitaria y se adoptan medidas temporales y excepcionales por razón de salud pública en Andalucía para la contención de la COVID-19 finalizado el estado de alarma.

[https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00005-14981-01\\_00268257.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00005-14981-01_00268257.pdf)

Resolución de 21 de septiembre de 2022, de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Granada, por la que se adoptan los niveles de alerta sanitaria y la aplicación de las medidas que corresponden, por razón de salud pública para la contención de la COVID-19 finalizado el estado de alarma, en la provincia de Granada.

[https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00006-14980-01\\_00268255.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00006-14980-01_00268255.pdf)

Resolución de 21 de septiembre de 2022, de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Huelva, por la que se establecen los niveles de alerta sanitaria y se adoptan medidas temporales y excepcionales por razón de salud pública en Andalucía para la contención de la COVID-19 finalizado el estado de alarma en la provincia de Huelva.

[https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00005-14978-01\\_00268252.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00005-14978-01_00268252.pdf)

Resolución de 21 de septiembre de 2022, de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Jaén, por la que se establecen los niveles de alerta sanitaria y se adoptan medidas temporales y excepcionales por razón de salud pública en Andalucía para la contención de la COVID-19 finalizado el estado de alarma, en la provincia de Jaén.

[https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00005-14967-01\\_00268233.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00005-14967-01_00268233.pdf)

Resolución de 21 de septiembre de 2022, de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Málaga, por la que se establecen en la provincia de Málaga los niveles de alerta sanitaria y se adoptan medidas temporales y excepcionales por razón de salud pública en Andalucía para la contención de la COVID-19 finalizado el estado de alarma.

[https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00006-14987-01\\_00268262.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00006-14987-01_00268262.pdf)

Resolución de 21 de septiembre de 2022, de la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Sevilla, por la que se establecen en la provincia de Sevilla los niveles de alerta sanitaria y se adoptan medidas temporales y excepcionales por razón de salud pública en Andalucía para la contención de la COVID-19 finalizado el estado de alarma.

[https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00006-14979-01\\_00268251.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/532/BOJA22-532-00006-14979-01_00268251.pdf)

## Canarias

### Ministerio de Política Territorial

2854 REAL DECRETO 713/2022, de 30 de agosto, de traspaso de funciones y servicios de la Administración General del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de ordenación y gestión del litoral.

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2022/180/001.html>

### Presidencia del Gobierno

2924 DECRETO ley 9/2022, de 21 de septiembre, que modifica el Decreto ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma.

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2022/188/001.html>

## Cataluña

### Departamento de Justicia

RESOLUCIÓN JUS/2661/2022, de 5 de septiembre, por la que se convoca el concurso ordinario núm. 313 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8750/1926098.pdf>

### Tribunal Constitucional

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD núm. 4038-2022, contra los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6.2, 7, 10 -en cuanto da nueva redacción al art. 7.1.c) Ley 24/2015-, 11, 12, 15 y la disposición transitoria de la Ley del Parlamento de Cataluña 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda.

## Extremadura

### CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y EMPLEO

Calendario laboral.- Decreto 114/2022, de 31 de agosto, por el que se fija el calendario de días festivos de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2023.

<http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2022/1720o/22040168.pdf>

## Comunidad de Madrid

### CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA E INTERIOR

18

#### Fiestas laborales

-Decreto 101/2022, de 21 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen las fiestas laborales para el año 2023 en la Comunidad de Madrid

[https://www.bocm.es/boletin/CM\\_Orden\\_BOCM/2022/09/22/BOCM-20220922-18.PDF](https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2022/09/22/BOCM-20220922-18.PDF)

## País Vasco

### DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES

DECRETO 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

<https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2022/09/2203803a.shtml>

### DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

DECRETO FORAL-NORMA 2/2022, de 30 de agosto, por el que se aprueban nuevas medidas tributarias urgentes para paliar los efectos derivados del alza de precios.

<https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2022/09/2203999a.shtml>

## Comunidad Valenciana

### Corts Valencianes

RESOLUCIÓN 29/X de la Diputación Permanente de las Corts Valencianes, sobre la convalidación del Decreto ley 8/2022, de 5 de agosto del Consell, por el cual se modifica el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, aprobada en la sesión del 1 de septiembre de 2022. [2022/7934]

[https://dogv.gva.es/datos/2022/09/06/pdf/2022\\_7934.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2022/09/06/pdf/2022_7934.pdf)

## V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

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

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

R. 04.07.2022. R. P. Oliva.- **BIENES GANANCIALES: PUEDEN INSCRIBIRSE COMO PRIVATIVOS LOS BIENES DECLARADOS COMO TALES POR LOS CÓNYUGES.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.06.2020, R. 15.01.2021, R. 08.09.2021 y 09.09.2021, relativas a casos análogos. «En la escritura cuya calificación es impugnada los compradores de determinada finca, casados entre sí en régimen legal de gananciales, manifiestan que 'en ejercicio de su autonomía de voluntad, acuerdan que el 80 % del pleno dominio de la finca objeto de la presente tenga carácter privativo del esposo y solicitan que se inscriba a su nombre por haber sido adquirida con tal carácter por acuerdo entre los cónyuges y no por confesión, teniendo este pacto causa onerosa por ser los fondos empleados para el pago del valor de adquisición privativos del mencionado adquirente, procedentes de una venta de carácter privativo, y no procediendo por ello el reembolso previsto en el art. 1358 C.c.'». En la línea de aquellas resoluciones, la Dirección dice que «los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter parcialmente

privativo del bien comprado por el esposo, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de dicha participación –mediante aplicación directa del principio de subrogación real– por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado (a falta en el Derecho común de una presunción legal como la establecida en el art. 213 DLeg. 1/22.03.2011, Código del Derecho Foral de Aragón), de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del art. 1361 C.c.».

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/09/12/pdfs/BOE-A-2022-14854.pdf>

## VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

### 3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

#### 3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

- S.J.V. **HERENCIA**. Determinación del régimen económico matrimonial de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción. Deben constar los datos de inscripción del régimen de separación de bienes en el Registro Civil. El que la adquisición se haga a título gratuito no implica que el bien privativo adquirido quede al margen de la sociedad conyugal ni que el acto no pueda afectar a los derechos presentes o futuros de la misma.

(Sentencia de 19 de Julio de 2.022 del Juzgado de Primera Instancia nº 9 de Bilbao).



[SJPI nº 9 Bilbao 19 Julio 2022.pdf](#)



**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** *Por el Servicio de Estudios Registrales de Madrid, coordinado por Irene Montolío Juárez y con la colaboración de Marta Cavero Gómez, Sonia Morato González, Ana Solchaga López de Silanes, Ángel Gutiérrez García y Carlos Ballugera Gómez, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Madrid.*

### **EQUIDISTRIBUCIÓN. COMPENSACIÓN. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UAS).**

Se plantea cómo se anota un mandamiento de embargo sobre una finca registral, núm. 1435, cuando del Registro resulta que al margen de dicha finca consta que según certificado de la Junta de Compensación a dicha finca le corresponden 800 UAS, de las cuales 400 UAS son de vivienda libre y se inscriben en folio independiente como finca registral X1, 200 UAS de vivienda protegida que pasan a formar la registral X2, 150 UAS de uso terciario que pasan a formar la registral X3 y 50 UAS de otros usos que pasan a formar la registral X4. Las fincas X2, X3 y X4 han sido vendidas a otra sociedad distinta de la demandada.

Se acuerda que debe anotarse sobre la registral X1, denegarse en cuanto a las fincas X2, X3 y X4 por estar inscritas a favor de persona distinta del demandado y que conviene anotar además sobre la registral 1435 para el caso de que no llegue a tener efecto el

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

procedimiento urbanístico iniciado. Se entiende por otra parte que el mandamiento no necesita mayor aclaración pudiendo realizar estas operaciones por el principio de subrogación real.

**(Casos prácticos del Seminario del Decanato del Madrid. Sesión celebrada el día 21-05-2014).**

### **HIPOTECA. EN GARANTIA DE CONTRATO DE SUMINISTRO.**

Se presenta para su consideración el problema planteado por varios notarios por la preocupación que existe entre fabricantes e importadores de determinadas marcas como consecuencia de la situación de crisis. Y es que ante la falta de crédito y el cierre de las líneas de descuento que habían venido manteniendo operativas las operaciones de suministro de material a grandes almacenes, grandes superficies de distribución o, incluso, pequeñas tiendas de barrio, muchas de estas operaciones están resultando fallidas, produciéndose no solo el impago de las facturas que tradicionalmente venían abonándose de forma regular a 30, 60, 90 o 180 días, sino incluso el desabastecimiento de ciertos productos en determinados comercios. A esto se unen la necesidad de destinar los pequeños restos de tesorería a otras urgencias más “prioritarias”, cuando no el cierre empresarial o la entrada en situación concursal de dichas empresas.

Ante esta situación, estos fabricantes o distribuidores al por mayor de electrodomésticos, de tejidos, de cosmética, de alimentación, de vehículos, de maquinaria, en fin, de lo que se quiera, se plantean la conveniencia de exigir a sus clientes garantías adicionales, puesto que, a falta de avales bancarios, las personales de ellos mismos o las reales, mediante la pignoración de participaciones sociales o acciones, suelen seguir la misma suerte que la de esos clientes. Hablan, por lo tanto, de garantías hipotecarias sobre naves, locales, derechos de arrendamiento, etc.

Se trataría, lógicamente, de hipotecas de máximo que garantizarían un eventual saldo deudor derivado de esas relaciones comerciales. La forma de documentar esos créditos sería la habitual en el comercio, es decir, albaranes, facturas, borradores de facturas, etc.

El problema lo tienen en que, de una parte, el sistema de doble libreta es absolutamente inoperativo y cualquier alegación (error o falsedad) les desmonta cualquier posibilidad de ejecución privilegiada. El acompañar este tipo de operaciones de algún tipo de poder irrevocable conferido en favor del acreedor para fijar el saldo exigible choca con el carácter impositivo que conllevaría tal cláusula. No sería tampoco propiamente una hipoteca en garantía de una obligación futura, sino de una serie de obligaciones futuras indeterminadas en principio y respecto de cuya existencia el deudor también puede manifestar su oposición. Además, muchas de las obligaciones están ya incumplidas (por eso surge la alarma) y están perfectamente determinadas.

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

Por ello, se trataría de encontrar un sistema parecido al del art. 153 bis LH, respecto del cual el propio texto legal y las resoluciones que se han ocupado de ello establecen una serie de requisitos personales que parece que no se cumplen en estos casos.

Como propuesta señalan la siguiente, planteando la consulta acerca de su viabilidad o solución alternativa/aproximada:

Posibilidad de que en la escritura de constitución de hipoteca pacten las partes que el saldo final se determinará conforme al siguiente procedimiento:

- 1.- Llegada la fecha de vencimiento de los pagos, el acreedor deberá requerir de pago al deudor.
- 2.- El acta notarial de requerimiento deberá recoger debidamente testimoniados todas las facturas y/o albaranes.
- 3.- El deudor tendrá un plazo de diez días para el pago y para alegar, en la propia acta, cualquier incidencia que considere oportuno.
- 4.- Pasado el plazo sin que el deudor pague ni alegue ninguna incidencia, la cantidad a pagar será la resultante del acta notarial.

La hipoteca a constituir no puede ser la hipoteca de máximo del art. 153 bis LH dado que el acreedor no es una entidad financiera. Habría por tanto que reconducirlo al art. 153. Pero ésta exige como presupuesto la existencia de un crédito en cuenta corriente reconocido en escritura pública. El problema de la cuenta corriente es la liquidación. Las facturas, albaranes, etcétera, no son documentos ejecutivos. Tampoco cabe el poder irrevocable al acreedor para determinar las partidas a incluir pues sería contrario al art. 1256 CC. No se puede alterar por pacto el procedimiento establecido en la LEC como hace la propuesta notarial.

Se sugiere acudir al sistema de la doble libreta electrónica, previa constitución de hipoteca en garantía de apertura de crédito en cuenta corriente entre los interesados. Cada partida a incluir debe ser firmada electrónicamente por ambas partes. Así se reducen las posibilidades de alegar error o falsedad, puede hacerse simultáneamente a distancia y no produce costes adicionales. Cabe incluir tanto cantidades vencidas como las que vayan venciendo. Hay una causa material que lo legitima por encima del carácter abstracto del mero reconocimiento de crédito, el contrato de suministro.

### **CONVENIO REGULADOR CON BIENES PRIVATIVOS.**

En un convenio regulador aprobado por la sentencia que declara el divorcio entre los cónyuges, se inventaría una plaza de garaje privativa de los dos adquirida en proindiviso y por iguales medias partes en estado de solteros, y se procede en el propio convenio a su aportación a la sociedad de gananciales, y una vez ganancial lo incluyen en el inventario de bienes y proceden a su liquidación y adjudicación.

En principio la aportación a gananciales excede del contenido propio de un convenio regulador, y por el principio de documentación auténtica, habría que suspender su

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

inscripción y exigir el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, pero la doctrina última de la Dirección tendente a admitir como contenido del convenio regulador incluso actos de disolución de comunidad ordinaria (resolución 5 diciembre 2012), sobre bienes que no son vivienda habitual, parece que permite la inscripción solicitada.

Ciertamente la doctrina de la DGRN referente al posible contenido del convenio regulador es variable y tendente a ampliar el contenido en cuanto a los bienes a incluir. Pero hay unanimidad en cuanto a que un garaje privativo no debe incluirse, ya que no es vivienda habitual y por ello no puede decirse que entra dentro de la liquidación de las cargas familiares, ni se ha adquirido constante matrimonio. Alguno advierte de que incluso podría ser el garaje que sirve a la vivienda habitual y por tanto ir económicamente vinculado su destino.

Sin embargo la mayoría entiende que las soluciones posibles: exigir una escritura que reconozca la previa aportación a los gananciales o una escritura de extinción de condominio en la que la compensación probablemente habrá de remitir al complejo negocio de liquidación del régimen contenido en el convenio regulador, son demasiado onerosas, sobre todo por la dificultad de poner de nuevo de acuerdo a las partes, frente a los solos impedimentos dogmáticos de su admisión y que, además, si el Juez ha dado por válida su inclusión, no es tan grave darla por buena.

### **HIPOTECA. EJECUCIÓN. CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO INICIADA LA EJECUCIÓN. PRIORIDAD. TRACTO SUCESIVO.**

Primer supuesto, pendiente de calificación:

Hipoteca inscrita a favor de A.

Se inicia la ejecución hipotecaria por A.

Se inscribe la cesión de hipoteca a B.

Se presenta la adjudicación, de la que resulta que el ejecutante fue A y no se menciona al cesionario B, pero del Registro resulta que éste adquirió durante la ejecución, por lo que no hay problema de fondo o material, sino formal de que en el procedimiento no se recogió la sucesión procesal de B.

El supuesto es de hipoteca que inicia Caixa y en realidad termina Caixabank. En el Registro se inscribió la cesión a favor de Caixabank pero cuando ahora viene la adjudicación, que es posterior a la cesión, no se alude a Caixabank porque no han acreditado la sucesión procesal en el juicio.

La cuestión es ¿hay que suspender por falta de tracto o se cancela la titularidad de Caixabank sin más como asiento posterior?

Segundo supuesto:

Hipoteca inscrita a favor de X.

Se inicia la ejecución hipotecaria por X.

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



Se inscribe la cesión de hipoteca de X a Y.

Se presenta la adjudicación, de la que resulta que el ejecutante fue X y no se menciona al cesionario Y, y del Registro resulta que éste adquirió después de la adjudicación, por lo que sí hay un problema de fondo o material, pues se ha inscrito a su favor un derecho real que ya no existía jurídicamente al tiempo de la cesión, pues se consumó con la ejecución hipotecaria.

Se trata de supuestos por venir, dada la multitud de fusiones, ampliaciones de capital, compraventas, daciones en pago, etc., entre entidades financieras, inmobiliarias, fondos, etc., que no llevan ningún control de las ejecuciones en marcha.

Pregunta: La misma que en el supuesto anterior, pero ahora se ve con más crudeza: ¿Qué prevalece en estos casos, el principio de tracto sucesivo en la titularidad actual y vigente de la hipoteca (en cuyo caso hay que suspender por falta de tracto, y qué fuerte tener que hacerlo en este caso), o el de prioridad en la ejecución de la misma con su titular en ese momento o sucesor antes de la adjudicación?

En este último caso, que es el que yo creo que procede:

1º ¿Se cancelan sin más TODOS los asientos posteriores, incluida la propia titularidad de la hipoteca cedida?

2º ¿El cesionario tiene la misma consideración a estos efectos que cualquier asiento posterior del 134 LH que sin embargo solo se refiere a la cancelación de cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores posteriores a la hipoteca (entre los que no se encuentra el cesionario de la hipoteca), mientras el 674 LEC habla de todas las inscripciones y anotaciones posteriores sin excepción (en cuyo caso sí estaría incluido)?

3º ¿Se podría considerar al cesionario como un titular sujeto a resolución del 175.6 RH y por tanto con derecho a consignación? Pero ¿cómo se articularía esta necesidad de previa consignación para despachar la adjudicación judicial/cancelación pues el rematante dirá que eso no es su problema? PD: no he hablado del art. 176 RH porque creo que se refiere a supuestos distintos.

Se entiende por la mayoría que si bien la cesión de crédito no es una carga y que literalmente no se podría cancelar como tal por ser posterior a la nota de expedición de certificación de cargas, lo cierto es que el cesionario del crédito al adquirir ha sido advertido de la existencia del procedimiento y ha sido bajo su responsabilidad no personarse en el mismo para, o bien acreditar que es el nuevo titular si la finca aún no se ha adjudicado, o bien para saber que esa cesión carece de contenido por haber sido ya ejecutada la garantía. Por tanto procede cancelar.

**(Casos prácticos del Seminario del Decanato del Madrid. Sesión celebrada el día 11-06-2014).**

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



**CASOS PRÁCTICOS<sup>1</sup>.** *Por el Centro de Estudios del Decanato de Madrid, Seminario de Derecho Registral, coordinado por Ángel Valero Fernández-Reyes y Enrique Amérigo Alonso, codirectores.*

**HERENCIA. SUSTITUCIÓN. DERECHO TRANSITORIO. EJEMPLAR. ESCRITURA DE PARTICIÓN HEREDITARIA DE FECHA 26 OCTUBRE 2021 DE LA QUE RESULTA QUE EL CAUSANTE FALLECIÓ EL 3 MAYO 2021, Y EN SU TESTAMENTO ORDENA UNA SUSTITUCIÓN EJEMPLAR A UNA DE SUS HIJAS, EN FAVOR DE SUS DOS HERMANAS. EN LAS ADJUDICACIONES REALIZADAS EN FAVOR DE LA VIUDA Y DE LAS TRES HIJAS, NO SE HACE REFERENCIA ALGUNA A LA SUSTITUCIÓN EJEMPLAR.**

La Ley 8/2021 ha suprimido la institución de la sustitución ejemplar regulada en el art. 776 del Código Civil. En este caso, dado el juego de fechas -el fallecimiento se produce antes de la entrada en vigor de la ley, y la partición hereditaria tras su entrada en vigor- se plantea si la inscripción debe referirse a la sustitución ejemplar o si es aplicable la disposición transitoria cuarta de la ley 8/2021, y convertirse en sustitución fideicomisaria de residuo.

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

Establece la DT 4ª "Cuando se hubiera nombrado sustituto en virtud del artículo 776 del Código Civil, en el caso de que la persona sustituida hubiera fallecido con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, se aplicará lo previsto en ésta y, en consecuencia, la sustitución dejará de ser ejemplar, sin que pueda suplir el testamento de la persona sustituida. No obstante, la sustitución se entenderá como una sustitución fideicomisaria de residuo en cuanto a los bienes que el sustituyente hubiera transmitido a título gratuito a la persona sustituida."

Un sector de los asistentes entendió que sí era aplicable la DT 4ª, por darse los presupuestos previstos en la misma: se ha ordenado una sustitución ejemplar en testamento; y la persona sustituida, la hija, aunque no ha fallecido, va a fallecer con posterioridad a la entrada en vigor de la ley. Por lo tanto, los bienes que la hija sustituida ha adquirido por herencia de su padre deben quedar sujetos a la sustitución fideicomisaria de residuo, y así reflejarse en la inscripción.

Otro sector de los asistentes entendió que no opera la conversión en sustitución fideicomisaria, el causante falleció antes de la entrada en vigor de la ley, y en el momento del fallecimiento su testamento se ajustaba a la legislación vigente que permitía la sustitución ejemplar. Establece el artículo 989CC los efectos de la aceptación se retrotraen al momento del fallecimiento, por lo que los herederos se tienen por dueños desde el momento de fallecimiento, momento en el que seguía vigente la institución de la sustitución ejemplar.

**(Casos prácticos del Seminario del Decanato del Madrid. Sesión celebrada el día 31-01-2022. Respuesta a los Casos Prácticos de enero 2022).**

**FIRMA ELECTRÓNICA. VERIFICACIÓN. CERTIFICADO DE ARQUITECTO DE FIN DE OBRA, FIRMADO DIGITALMENTE, QUE SE MANDA POR CORREO ELECTRÓNICO AL REGISTRO, EN FORMATO PDF. OBRA NUEVA.**

La necesidad de que la certificación del técnico relativa a obras nuevas en construcción o terminadas, que se incorpore o que se acompañe como documento complementario, tenga la firma legitimada notarialmente resulta expresamente del artículo 49 apartados 2º y 3º RD 1093/97.

La DGSJFP ha mantenido un criterio constante sobre esta cuestión en el sentido de que la autenticidad de la firma del técnico es requisito esencial para que el documento que acredita la terminación de la obra tenga la eficacia que se pretende, recordando que la incorporación a la matriz de una escritura de un documento privado no convierte éste en público (RDGSJFP de 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003 y 11 de marzo de 2009)

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

El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad de los documentos presentados (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), lo que se traduce, en materia de certificados de obra emitidos por técnicos, en que debe verificar la autoría de la firma del certificante.

Entre los medios de acreditar la identificación de quien firma está: la legitimación notarial (artículos 256 y 259 Reglamento Notarial); la ratificación ante el registrador, y cualquier otro que cumpla la finalidad de identificación del firmante, ya sea realizada por medios físicos o telemáticos (RDGSJFP 23 enero 2018 y 2 octubre 2019). Entre estos medios telemáticos que pueden utilizarse como para la identificación del firmante se incluye la firma electrónica.

Empiezan a ser frecuentes los casos en los que en las escrituras de obra nueva se testimonian certificados de técnicos que constan que están firmados digitalmente. Si el notario autorizante realiza alguna afirmación sobre la identidad del firmante, o la posible verificación realizada por él de la firma, se entiende, por la mayoría de los asistentes, que está realizando una confirmación de la identidad del firmante, y por lo tanto estaríamos ante una legitimación notarial de una firma digital.

Por el contrario, en los casos en que el notario no realiza afirmación alguna, sino que se limita a testimoniar el documento, debe plantearse cuál es la validez de una firma electrónica en un documento en soporte papel.

Este traslado a soporte papel de un documento electrónico -firmado electrónicamente- sería admisible si tuviera un Código Seguro de Verificación o enlace al portal de firma o Sede Electrónica donde pudiera verificarse la autoría y contrastar su autenticidad (RDGRN 6 marzo 2012 y 23 febrero 2017). Pero si el certificado del técnico sólo consta en formato papel, y no tiene ningún CSV, no cabe ningún proceso electrónico de identificación del origen e integridad de los datos.

Sin embargo, si el certificado ha sido remitido en soporte electrónico al Registro -bien a través del sistema de interconexión del Colegio de Registradores, bien trayendo físicamente al Registro un CD o pendrive con el archivo PDF (de forma similar al Libro del Edificio), o bien mediante correo electrónico- sí sería posible proceder a verificar la autenticidad de la firma electrónica, mediante la oportuna consulta al correspondiente prestador de servicios de certificación.

El Reglamento (UE) 910/2014, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior, que es de aplicación directa; garantiza la equivalencia jurídica entre la firma electrónica cualificada y la firma manuscrita, pero permite a los Estados miembros determinar los efectos de las otras firmas electrónicas y de los servicios electrónicos de confianza en general. En este aspecto la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza que lo complementa, modifica la regulación anterior al atribuir a los documentos electrónicos para cuya producción o comunicación se haya utilizado un servicio de confianza cualificado, una ventaja probatoria.

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

La firma electrónica cualificada es aquella que se basa en un certificado cualificado de firma electrónica; y este certificado es el que ha sido expedido por un prestador cualificado de servicios de confianza, el cual deberá verificar la identidad de la persona física o jurídica a la que se expide este certificado cualificado. Cada Estado miembro debe publicar listas con información relativa a estos prestadores cualificados de servicios de confianza (art. 22 Reglamento).

El valor probatorio y los efectos jurídicos de estos documentos privados electrónicos vienen recogidos en el artículo 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece una presunción de autenticidad e integridad de los mismos, en el caso de que se haya empleado un servicio de confianza cualificado; e invierte la carga de la prueba, correspondiendo a quien impugne estos documentos electrónicos la carga de realizar la comprobación (art. 3.2 Ley 6/2020).

En definitiva, en los casos en que tengamos la certificación del técnico en soporte electrónico y podamos verificar, bien a través del programa de gestión del Registro, o de otro modo -por ejemplo, con el panel de firmas del programa Adobe- la existencia de la firma, su validez, la no revocación, la identidad del firmante, y lo más importante, el prestador de servicio de confianza que ha emitido el certificado empleado (por ejemplo la FNMT), debemos entender acreditada la identidad del firmante, del titular del certificado.

En el caso planteado, la certificación del técnico se ha remitido en soporte electrónico a la cuenta de correo corporativo del Registro. La DGSJFP se ha pronunciado en contra de la admisión de este sistema de remisión, aun cuando se trate de documentos complementarios al título inscribible. Se fundamenta en que no encaja en ninguno de los medios de presentación contemplados en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, pues, aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de remisión telemática, esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número y en el artículo 112.5. 2.<sup>a</sup> de la Ley 24/2001, ya que no genera un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título (RDGSJFP 17 abril 2017 y 27 enero 2021).

Así, en este caso, aun cuando se pudiera verificar la identidad del firmante del certificado electrónico con firma electrónica cualificada; se concluye que se debe rechazar el documento, por no ser el correo electrónico el medio adecuado de presentación.

## **URBANISMO. CERTIFICADO DE FUERA DE ORDENACIÓN**

*Sobre una finca en la que no consta inscrita ni presentada ninguna declaración de obra nueva se presenta certificado de Decreto de Alcaldía por el que resuelve:*

*.- Declarar la caducidad de la acción del Ayuntamiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística respecto a la edificación existente.*

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

*.- Declarar la edificación existente en situación asimilada a “fuera de ordenación”, con carácter sustantivo y totalmente incompatible con la ordenación urbanística vigente, por incumplir la alineación de la fachada con las Normas subsidiarias, impidiendo la efectividad del destino previsto para suelo dotacional que constituye la superficie del viario a la que afecta el solapamiento de la alineación por la edificación, quedando sujeta a las limitaciones establecidas en el Planeamiento urbanístico vigente y en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que se indican a continuación: No podrán realizarse en el inmueble obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero si las pequeñas reparaciones que exigieren el ornato, higiene y conservación del inmueble, caso de hallarse habilitado. En casos excepcionales, podrá autorizarse obras parciales, circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años.*

*- Emitir acto de conformidad de la primera ocupación de la edificación existente según el Proyecto básico del arquitecto A. A. haciendo constar la conformidad con la normativa aplicable, en cuanto se refiere a la habitabilidad y primera utilización de las viviendas, cuyas obras de edificación concluyeron en 2015, declaradas en situación asimilada a “fuera de ordenación”, en el acuerdo segundo de la presente resolución y respecto de la que ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción con las limitaciones inherentes a dicha situación, todo ello a los efectos previstos en el artículo 28.1 RDL 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE.*

*- Comunicar la presente resolución al Registro de la Propiedad a fin de que se realicen las anotaciones pertinentes de conformidad con la legislación hipotecaria.*

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el supuesto de hecho expuesto plantea el interrogante de cómo proceder si se recibe una comunicación relativa al estado de una construcción cuando la obra nueva no ha accedido al Registro.

En primer lugar, se apuntó que aun cuando el documento objeto de estudio señalase que se practicasen las anotaciones pertinentes, conforme al artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y los artículos 63 y 73 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, la constancia registral de que una edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación sobrevenida debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal, cuya vigencia es indefinida.

Como consecuencia de ello, resulta necesario en todo caso para practicar el asiento registral: que conste que la resolución ha sido notificada al interesado, del que deberán señalarse sus datos identificativos conforme al artículo 51 del Reglamento Hipotecario, (así, resolución de 30 de junio de 2016); y que la resolución sea firme en vía administrativa, pues, como ha señalado en reiteradas ocasiones la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (así, resoluciones de 29 de enero de 2009, 12 de febrero de 2014, 24 de marzo de 2015, 7 de octubre de 2015, 8 de febrero de 25 de abril de 2017, 31 de octubre de 2019 o 17 de septiembre de 2020), de conformidad con lo previsto en el

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

artículo 82 de la Ley Hipotecaria, y al ser los asientos de inscripción en el Registro de la Propiedad definitivos, la necesidad de firmeza en vía administrativa de las resoluciones administrativas para practicar un asiento de inscripción o cancelación es incuestionable.

Se planteó sin embargo un debate respecto a si resultaba necesario que el Ayuntamiento aportase la descripción de la obra nueva existente sobre la finca.

Algunos de los asistentes lo consideraron necesario, puesto que de conocerse la descripción de la finca, sería posible determinar cómo proceder en caso de presentación en el Registro de la escritura de declaración de obra nueva. Así, si la obra nueva que se presentase fuese coincidente con la descrita por el Ayuntamiento, sería susceptible de inscripción, manteniendo la constancia registral de la situación de fuera de ordenación. En cambio, de existir discrepancias, no sería posible su inscripción si no se acreditase la prescripción de las infracciones urbanísticas respecto de los nuevos datos descriptivos (así, resolución de 28 de enero de 2021). En cambio, de desconocerse la descripción de la finca que realiza el Ayuntamiento, la inscripción de la “obra nueva antigua” plantearía el interrogante de si es necesario la práctica de una nueva notificación al Ayuntamiento, puesto que no sería posible saber si la situación urbanística descrita por la resolución presentada se refiere a la descripción que constase en la escritura pública.

Otros compañeros en cambio consideraron que no era necesario que el Ayuntamiento describiese la edificación. Así, afirmaron que la inscripción de un documento no podía hacerse depender de las vicisitudes de una escritura de declaración de obra nueva cuya existencia incluso se desconocía. Además, de declararse la obra nueva alegando la prescripción de la infracción urbanística, sería posible en todo caso practicar la inscripción notificando al Ayuntamiento la misma, a los efectos de que la entidad local realizase, de ser procedente, una nueva resolución relativa al estado de la construcción.

## **HERENCIA. SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO. CANCELACIÓN.**

*Se plantea si constando inscrita en el Registro una finca a favor de los titulares registrales fiduciarios, con una sustitución fideicomisaria de residuo establecida en testamento a favor de la fideicomisaria “de los bienes de los que no hubieran dispuesto”, debe cancelarse la misma con ocasión de la extinción de condominio sobre la finca.*

*Los tres fiduciarios otorgan escritura de extinción de condominio, adjudicándose la finca uno de ellos, compensando en metálico a los otros. Uno de ellos comparece, además, como apoderado de la fideicomisaria, prestando su consentimiento.*

Se plantea el alcance de la sustitución y si con ocasión de la disolución del condominio debe entenderse que los fiduciarios “han dispuesto del bien”, quedando la sustitución agotada, y sin existir residuo a favor de la fideicomisaria.

Si se considera que la naturaleza jurídica de la extinción de condominio es ser un acto de disposición, dado los términos en que está establecido el residuo, “de los bienes de los

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

que no hubieran dispuesto los hijos”, quedaría sin efecto la sustitución fideicomisaria y debería de ser cancelada (sin necesidad de consentimiento de la fideicomisaria).

Si por el contrario, se entiende que la naturaleza de la extinción de condominio es más bien la de un acto de naturaleza especificativa o determinativa, no traslativa, y que la finca no ha salido del patrimonio de los herederos fiduciarios (o por lo menos de uno de ellos, del adjudicatario); no puede entenderse que se ha dispuesto de los bienes, con lo que la sustitución fideicomisaria quedaría vigente.

Si bien la fideicomisaria presta su consentimiento en la escritura, no queda claro a que está prestando su consentimiento ¿Al negocio jurídico de la disolución, para el que no es necesario? ¿A qué se mantenga la sustitución? ¿Está consintiendo la cancelación de la sustitución? ¿Es una renuncia a la sustitución? En la escritura no se hace referencia alguna a la existencia de la sustitución fideicomisaria, ni se solicita la cancelación de la misma.

La mayoría de los asistentes entienden que el caso es dudoso, sobre todo porque la naturaleza jurídica de la disolución del condominio es una cuestión de discusión doctrinal; y que si bien se podría despachar la extinción de condominio arrastrando la sustitución fideicomisaria (advirtiendo oportunamente en la nota de despacho), o bien suspender parcialmente la cancelación de la sustitución (que tampoco ha sido solicitada); parece lo más conveniente suspender totalmente y solicitar aclaración: si la intervención de la fideicomisaria se debe a que presta su consentimiento a la cancelación de la sustitución, por considerar la naturaleza del negocio jurídico de extinción de condominio como un acto de disposición, o bien porque renuncia a la misma.

Además, hay que tener en cuenta que se trata de una cuestión de interpretación de una sustitución testamentaria de residuo -si decae por razón de la extinción de condominio y adjudicación a uno de los herederos, o no- y dicha interpretación corresponde a los herederos del causante y a la fideicomisaria, como interesada; todos ellos comparecientes en la escritura.

**(Casos prácticos del Seminario del Decanato del Madrid. Sesión celebrada el día 28-03-2022. Respuesta a los Casos Prácticos de febrero 2022).**

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





**COMENTARIOS A SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LOS REGISTRADORES.** *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad.*

**HERENCIA. Determinación del régimen económico matrimonial de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción.** Deben constar los datos de inscripción del régimen de separación de bienes en el Registro Civil. El que la adquisición se haga a título gratuito no implica que el bien privativo adquirido quede al margen de la sociedad conyugal ni que el acto no pueda afectar a los derechos presentes o futuros de la misma (**Sentencia de 19 de Julio de 2.022 del Juzgado de Primera Instancia nº 9 de Bilbao**)

**Hechos:** Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de herencia en la que uno de los herederos se **adjudica una finca** haciéndose constar en las circunstancias personales que aquél es de vecindad civil vasca y vizcaína no aforada, y se halla **casado** (indicando el nombre del cónyuge) en régimen de **separación de bienes**, en virtud de escritura de capitulaciones matrimoniales cuya copia el Notario ha tenido a la vista.

**La registradora, suspende la inscripción** al no hacerse constar en el título presentado **los datos de la inscripción de dichas capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil**, necesaria para su eficacia frente a terceros según lo dispuesto en el art.1.333 CC, y, por tanto, para su inscripción en el Registro de la Propiedad (arts. 3 LH, 33 y sus RH, en relación con los arts. 2 LRC, 266 RRC), **ni se hace constar que sea el régimen legal aplicable necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición**, pues determina el carácter de la adquisición y, por tanto el régimen jurídico de administración y disposición de los bienes, debiendo acreditarse de forma indubitada para su constancia registral, según dispone el art.51-9 RH, en consonancia con el art. 159 RN, tal y como resulta de la R. DGSJFP de 13 de febrero de 2020.

**El Notario autorizante recurre judicialmente la calificación** entendiendo que al tratarse de **bienes privativos** -al ser adquiridos por título de herencia-, **no era preciso ni tan siquiera hacer constar la identidad del cónyuge**, pues el art. 159 RN señala que se hará constar tal dato cuando el otorgante fuere casado, separado judicialmente o divorciado, y el acto o contrato **afectase o pudiese afectar en el futuro a las consecuencias patrimoniales de su matrimonio actual, o en su caso, anterior**. Añade que la resolución citada por la Registradora se refería a una compraventa.

**La demandada** sostiene, por el contrario, que **conocer el régimen económico matrimonial del adquirente de bienes o derechos es esencial al tiempo de la adquisición**, porque cuál sea el régimen económico tiene una **eficacia presente** e inmediata para tales bienes o derechos, que es determinar su carácter, si quedará integrado en un patrimonio común o en el propio de uno de los cónyuges, y una **repercusión futura**, pues cuál sea el régimen económico matrimonial determinará, según su titularidad y la regulación legal aplicable, cuál va a ser su régimen jurídico de administración, de disposición y de gravamen en lo sucesivo, y añade que en el Código Civil existen **múltiples ejemplos de supuestos** en que, vigente la sociedad de gananciales, los bienes adquirirán carácter ganancial o privativo no por el título oneroso o gratuito de la adquisición, sino, por ejemplo, por la procedencia de los bienes en cuya sustitución se adquieren o por la titularidad de los derechos que legitiman para las adquisiciones o por la procedencia del caudal con el que se satisfacen (nada se indicó en la nota de calificación sobre el régimen de comunicación foral de bienes –que sí se cita en la contestación a la demanda-, por lo que la sentencia se centra en el régimen de la sociedad de gananciales)

**La sentencia desestima la demanda interpuesta** y confirma la calificación registral negativa:

**Se trata de dilucidar**, y así lo reconocen ambas partes, si era necesario determinar y acreditar el régimen económico matrimonial de la persona a cuyo favor había de practicarse la inscripción.

De acuerdo con el **art. 1346 CC**, son bienes privativos de cada uno de los cónyuges los bienes adquiridos por título gratuito -como en el caso de autos-, lo que, de conformidad con la normativa alegada por ambas partes (arts. 159 RN y 51.9a RH), **aparentemente excluiría la necesidad de hacer constar el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos del otro cónyuge**, pues el acto o contrato a inscribir **no afectaría a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal**.

**Pero no puede desconocerse que**, de conformidad con lo dispuesto en el art. 1.362.3a CC, **son de cargo de la sociedad de gananciales** los gastos que se originen por la administración ordinaria de los bienes privativos de cualquiera de los cónyuges,

correspondiendo la administración de tales cargas a ambos cónyuges, aplicando los arts. 1.375 y sus CC (STS 4-10-1999), por lo que **no puede compartirse el argumento del recurrente de que estamos ante bienes que quedan al margen de la sociedad conyugal** y que el acto o contrato que se inscribe **no afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal**.

En consecuencia, ha de darse la razón a la Registradora en que **sí era necesario identificar adecuadamente el régimen económico matrimonial del adquirente** y, al ser el régimen alegado el de separación de bienes, **los datos de inscripción de las capitulaciones matrimoniales** por las que se pactaba aquel, de conformidad con los antedichos preceptos, por lo que debe desestimarse la demanda interpuesta por el Notario.

**Comentario:** La sentencia subraya el hecho que pese a la dicción del art. 51-9 a RH (que el “acto o contrato a inscribir afecte a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal”), **no puede desconocerse que son de cargo de la sociedad de gananciales** los gastos que se originen por la administración ordinaria de los bienes privativos de cualquiera de los cónyuges, correspondiendo la administración de tales cargas a ambos cónyuges, por lo que **no puede compartirse que al adquirirse el bien a título gratuito, con carácter privativo, estamos ante bienes que quedan al margen de la sociedad conyugal** y que el acto o contrato que se inscribe **no afecte a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal**. En el presente caso además, como apunta la Registradora en la contestación a la demanda (aunque la sentencia no lo tiene en cuenta al no constar en la nota de calificación) que en el presente caso existía la posibilidad de concurrencia de un régimen económico matrimonial distinto de la sociedad de gananciales, como podría ser el de **comunicación foral de bienes**, pues no se cuenta con datos suficientes para saber cuál sería el régimen legal aplicable en defecto de capitulaciones matrimoniales. Y en dicho régimen, los bienes adquiridos por título de herencia, aunque sean considerados como bienes procedentes de uno solo de los cónyuges, quedan sujetos a lo dispuesto en el art. 135 de la ley foral del país vasco, es decir, los actos de disposición de bienes requerirán el consentimiento de ambos cónyuges, lo que determina la plena aplicabilidad tanto del art. 159 RN como del art.51.9 a RH.