

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. 107 (3ª Época) • AVANCE AL 22 DE NOVIEMBRE 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

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

Jefatura del Estado.

Ministerio de Justicia.

Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Ministerio del Interior.

Banco de España.

Tribunal Constitucional.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Otros Entes.

CC.AA

Aragón

Principado de Asturias

Baleares

Canarias

Cataluña

Extremadura

Comunidad de Madrid

Región de Murcia

Comunidad Foral de Navarra

País Vasco

Comunidad Valenciana

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad

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

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

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

1.6. Mercantil

3. No publicadas en el B.O.E

3.1. Auditores. *(Por José Ángel García Valdecasas Butrón)*

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

1. Tribunal Constitucional

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.

ARRENDAMIENTOS URBANOS. NULIDAD DEL PRECEPTO AUTONÓMICO que introduce un régimen de contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda. **Pleno. Sentencia 118/2022, de 29 de septiembre de 2022.** Recurso de inconstitucionalidad 5390-2021. Interpuesto por el presidente del Gobierno respecto del artículo 4 del Decreto-ley de la Generalitat de Cataluña 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de viviendas con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler. Competencias sobre Derecho civil, vivienda y consumo: nulidad del precepto legal que introduce un régimen de contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda (STC 37/2022).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/01/pdfs/BOE-A-2022-17974.pdf>

Comunidad Valenciana

Conselleria de Justicia, Interior y Administración Pública

DECRETO181/2022, de 28 de octubre, del Consell, de provisión de registros de la propiedad vacantes en la Comunitat Valenciana. [2022/10061]

https://dogv.gva.es/datos/2022/11/07/pdf/2022_10061.pdf

BALEARES

PRESIDENCIA DE LAS ILLES BALEARS

Ley 8/2022, de 11 de noviembre, de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears

<https://intranet.caib.es/eboibfront/es/2022/11652/666583/ley-8-2022-de-11-de-noviembre-de-sucesion-voluntar>

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

Resolución de 16 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso ordinario n.º 314 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/22/pdfs/BOE-A-2022-19312.pdf>

Departamento de Justicia, Derechos y Memoria

RESOLUCIÓN JUS/3622/2022, de 16 de noviembre, por la que se convoca el concurso ordinario núm. 314 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8798/1937580.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

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

Resolución de 16 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, Derechos y Memoria, por la que se convoca concurso ordinario n.º 314 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/22/pdfs/BOE-A-2022-19316.pdf>

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

COMPRA. PATRIA POTESTAD. NEGOCIO COMPLEJO.

Un padre compra para sí y para dos hijos menores a quienes representa en el ejercicio de la patria potestad. En el protocolo siguiente se hipoteca la finca. El notario entiende, en base a las RDGRN de 7 de julio de 1998 que no hace falta autorización judicial, al ser un negocio complejo. ¿debe exigirse autorización judicial si los hijos son prestatarios puesto que para su devolución se compromete no sólo la finca hipotecada sino todo su patrimonio presente y futuro?

URBANISMO. VIVIENDA UNIFAMILIAR. DIVISIÓN HORIZONTAL. DISCIPLINA URBANÍSTICA. FINCA DIVIDIDA HORIZONTALMENTE RESPECTO DE LA QUE SE INICIÓ EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA POR HABERSE DIVIDIDO HORIZONTALMENTE UNA EDIFICACIÓN DESTINADA A VIVIENDA UNIFAMILIAR.

ARRENDAMIENTOS. DE VIVIENDA. CIRCUNSTANCIAS DEL ARRENDATARIO EXIGIDAS PARA LA PRÁCTICA DE LA INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

Para la inscripción de un contrato de arrendamiento para vivienda siendo el arrendatario de estado civil casado ¿es

necesario que conste en la escritura su régimen económico matrimonial y, en su caso, el nombre del cónyuge?



Casos prácticos noviembre-1 2022 Madrid.pdf

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

HERENCIA. LEGADO. LEGÍTIMA.

Interpretación de legado de legítima estricta a favor de legitimarios nombrando heredero universal a uno solo de ellos en testamento anterior a la entrada en vigor de la Ley de Derecho Civil Vasco cuando el causante fallece con posterioridad a la misma.

Se otorga escritura de aceptación y partición de herencia de causante fallecida en 2021 con testamento otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley de Derecho Civil Vasco 5/2015 de 25 de junio.

Al otorgamiento concurre únicamente la hija instituida como heredera universal y se adjudica la totalidad de la herencia, aunque en el testamento se lega la legítima estricta a un nieto, hijo de otro hijo.

¿Cuál es la interpretación que cabe hacer del testamento?

PROPIEDAD HORIZONTAL. VINCULACIÓN OB REM.

En una división horizontal se configuran viviendas, trasteros y garajes, todos ellos como elementos independientes. Inicialmente se van a adjudicar todos los trasteros y garajes a titulares de viviendas del mismo edificio, pero, ¿cuál sería la fórmula adecuada para que, manteniendo cada uno de los elementos su propia cuota se logre que los garajes y trasteros sólo puedan transmitirse de modo que permanezcan siempre bajo la titularidad de quienes, a su vez, sean propietarios de viviendas?



Casos prácticos noviembre-1 2022 País Vasco.pdf

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

Medidas urgentes

Resolución de 27 de octubre de 2022, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del 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/2022/11/03/pdfs/BOE-A-2022-18038.pdf>

Jefatura del Estado.

Juego

Ley 23/2022, de 2 de noviembre, por la que se modifica la Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/03/pdfs/BOE-A-2022-18037.pdf>

Ministerio de Justicia.

Recursos

Resolución de 10 de octubre 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 Reus n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de una sentencia de divorcio en la que se realiza adjudicación de bienes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18505.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Móstoles n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18506.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Rota a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18507.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18508.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18509.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18510.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18511.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lepe a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18512.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Saldaña, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica de una finca y la consiguiente rectificación de la superficie y linderos, por oposición de un Ayuntamiento al invadir un camino público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18513.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Madrid n.º 53, por la que se suspende la práctica de una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18514.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Totana, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de servidumbre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18515.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Nules n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una certificación de acta de adjudicación de bienes y mandamiento de cancelación de inscripciones y anotaciones posteriores no preferentes expedidos en expediente administrativo de apremio que se instruye contra una sociedad mercantil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18516.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil III de Sevilla, por la que se rechaza la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de reducción y aumento de capital.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18517.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación a rectificar una inmatriculación de dos fincas practicada por el registrador de la propiedad interino de Cangas del Narcea-Tineo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18518.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso

interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16 a inscribir la adjudicación de determinado bien inmueble mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18519.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 6 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18520.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Elche n.º 1, por la que se rechaza la toma de razón de una anotación preventiva de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18521.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vitigudino, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18522.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 2, por la que se suspende la práctica de una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18523.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Moralzarzal, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de una finca registral, tras la tramitación del oportuno expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por la oposición de uno de los colindantes notificados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18524.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Albuñol, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de terceros, se suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18525.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ribadeo-A Fonsagrada, por la que se califica negativamente la cancelación de las cargas posteriores a una anotación cancelada por caducidad, cuyo procedimiento es objeto de ejecución.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18526.pdf>

Resolución de 13 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora mercantil y de bienes muebles II de Santa Cruz de Tenerife a la inscripción de un escrito de renuncia al cargo de miembro del consejo de administración de una compañía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18527.pdf>

Resolución de 19 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 6, por la que se deniega la inscripción de una escritura de subsanación de una constitución de hipoteca inmobiliaria a favor del Estado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18779.pdf>

Resolución de 19 de octubre 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 Madrid n.º 26, por la que se deniega la inscripción de escritura de reconocimiento de dominio y escrituras de adición de herencias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18780.pdf>

Resolución de 19 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alcalá de Guadaíra n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18781.pdf>

Resolución de 19 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cullera a inscribir una escritura de compraventa.
<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18782.pdf>

Resolución de 20 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcázar de San Juan n.º 2, por la que se deniega el inicio de la tramitación de un expediente de doble inmatriculación.
<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18783.pdf>

Resolución de 20 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 19, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas incluidas en un plan parcial y solicitada por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.
<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18784.pdf>

Resolución de 20 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Benabarre, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, tras la tramitación del oportuno expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por la oposición de varios de los colindantes notificados.
<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18785.pdf>

Resolución de 20 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Inca n.º 1, por la que se deniega la extensión de un asiento de presentación.
<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18786.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Utrera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.
<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18787.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Utrera n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.
<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18788.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 1, por la que se califica negativamente la inscripción de la venta de los derechos hereditarios sobre una finca.
<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18789.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Clemente, por la que suspende la práctica de una nota marginal relativa a la posible afección de una finca a un futuro procedimiento de deslinde de vía pecuaria.
<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18790.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Clemente, por la que suspende la práctica de una nota marginal relativa a la posible afección de una finca a un futuro procedimiento de deslinde de vía pecuaria.
<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-187891.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 2, por la que se rechaza la inscripción de un mandamiento judicial derivado de un procedimiento ordinario.
<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18792.pdf>

Bienes muebles. Financiación

Resolución de 2 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueba el modelo de contrato de crédito al consumo, con letras de identificación MBFS-CCC1, y sus anexos, para ser utilizado por Mercedes-Benz Financial Services EFC, SAU.
<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18778.pdf>

Demarcación y planta judicial

Real Decreto 954/2022, de 15 de noviembre, de creación de setenta unidades judiciales correspondientes a la programación de 2022 y adecuación de la planta judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/16/pdfs/BOE-A-2022-18811.pdf>

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

Resolución de 16 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso ordinario n.º 314 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/22/pdfs/BOE-A-2022-19312.pdf>

Destinos

Resolución de 16 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso para la provisión de notarías vacantes, convocado por Resolución de 3 de octubre de 2022, y se dispone su publicación y comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/22/pdfs/BOE-A-2022-19295.pdf>

Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Números de identificación fiscal

Resolución de 26 de octubre 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/2022/11/02/pdfs/BOE-A-2022-18027.pdf>

Resolución de 26 de octubre 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/2022/11/02/pdfs/BOE-A-2022-18028.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 28 de octubre 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/2022/11/04/pdfs/BOE-A-2022-18134.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 7 de noviembre 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/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18532.pdf>

Resolución de 7 de noviembre 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/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18533.pdf>

Contabilidad pública

Resolución de 10 de noviembre de 2022, conjunta de la Intervención General de la Administración del Estado y de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se acuerda la anulación y baja en contabilidad de todas aquellas liquidaciones correspondientes a recursos de derecho público de la hacienda pública estatal recaudados por la Agencia Estatal de Administración Tributaria de las que resulte una deuda pendiente de recaudar por importe inferior a tres euros.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18793.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 14 de noviembre 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/2022/11/18/pdfs/BOE-A-2022-19060.pdf>

Resolución de 14 de noviembre 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/2022/11/18/pdfs/BOE-A-2022-19061.pdf>

Impuestos

Orden HFP/1123/2022, de 18 de noviembre, por la que se modifica la Orden HAP/2328/2014, de 11 de diciembre, por la que se aprueban los modelos 591 "Impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica. Declaración anual de operaciones con contribuyentes" y 588 "Impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica. Autoliquidación por cese de actividad de enero a octubre" y se establecen forma y procedimiento para su presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/22/pdfs/BOE-A-2022-19289.pdf>

Orden HFP/1124/2022, de 18 de noviembre, por la que se modifican la Orden EHA/3434/2007, de 23 de noviembre, por la que se aprueban los modelos 322 de autoliquidación mensual, modelo individual, y 353 de autoliquidación mensual, modelo agregado, y el modelo 039 de comunicación de datos, correspondientes al Régimen especial del grupo de entidades en el Impuesto sobre el Valor Añadido; la Orden EHA/3786/2008, de 29 de diciembre, por la que se aprueban el modelo 303 Impuesto sobre el Valor Añadido, Autoliquidación, y el modelo 308 Impuesto sobre el Valor Añadido, solicitud de devolución: Recargo de equivalencia, artículo 30 bis del Reglamento del IVA y sujetos pasivos ocasionales y se modifican los anexos I y II de la Orden EHA/3434/2007, de 23 de noviembre, por la que se aprueban los modelos 322 de autoliquidación mensual, modelo individual, y 353 de autoliquidación mensual, modelo agregado, así como otra normativa tributaria; y la Orden EHA/3111/2009, de 5 de noviembre, por la que se aprueba el modelo 390 de declaración-resumen anual del Impuesto sobre el Valor Añadido y se modifica el anexo I de la Orden EHA/1274/2007, de 26 de abril, por la que se aprueban los modelos 036 de Declaración censal de alta, modificación y baja en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores y 037 Declaración censal simplificada de alta, modificación y baja en el censo de empresarios, profesionales y retenedores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/22/pdfs/BOE-A-2022-19290.pdf>

Organización

Orden HFP/1125/2022, de 18 de noviembre, por la que se modifica la Orden PRE/3581/2007, de 10 de diciembre, por la que se establecen los departamentos de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y se les atribuyen funciones y competencias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/22/pdfs/BOE-A-2022-19291.pdf>

Ministerio del Interior.

Fronteras

Orden INT/1086/2022, de 14 de noviembre, 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/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18705.pdf>

Banco de España.

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 2 de noviembre 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/2022/11/03/pdfs/BOE-A-2022-18101.pdf>

Resolución de 2 de noviembre 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/2022/11/03/pdfs/BOE-A-2022-18102.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 2 de noviembre 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/2022/11/10/pdfs/BOE-A-2022-18461.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 17 de noviembre 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/2022/11/18/pdfs/BOE-A-2022-19071.pdf>

Tribunal Constitucional.

Sentencias

Sala Segunda. Sentencia 120/2022, de 10 de octubre de 2022. Recurso de amparo 7578-2019. Promovido por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L., en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/18/pdfs/BOE-A-2022-19075.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 121/2022, de 10 de octubre de 2022. Recurso de amparo 7582-2019. Promovido por Penrei Inversiones, S.L., en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/18/pdfs/BOE-A-2022-19076.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 122/2022, de 10 de octubre de 2022. Recurso de amparo 5923-2020. Promovido por don Abdelmalik Abderrazak Abdeselam respecto de los autos dictados por la Audiencia Provincial de Málaga y un juzgado de primera instancia e instrucción de Estepona decretando prisión provisional. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión en relación con el derecho a no ser sometido a torturas ni tratos inhumanos o degradantes: investigación insuficiente de una denuncia de torturas o tratos inhumanos o degradantes que se dicen padecidos bajo custodia policial (STC 34/2008).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/18/pdfs/BOE-A-2022-19077.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 123/2022, de 10 de octubre de 2022. Recurso de amparo 1553-2021. Promovido por doña Susana Azucena Mejías Benites respecto de las resoluciones dictadas por la Audiencia Provincial y un juzgado de primera instancia de Madrid en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación): STC 31/2019 (ausencia de control judicial de las cláusulas abusivas que desconoce la primacía del Derecho de la Unión Europea y la jurisprudencia del Tribunal de Justicia).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/18/pdfs/BOE-A-2022-19078.pdf>

Sala Primera. Sentencia 124/2022, de 10 de octubre de 2022. Recurso de amparo 7440-2021. Promovido por doña Sira Esclasans i Cardona en relación con los autos dictados por la Audiencia Provincial y un juzgado de instrucción de Barcelona que acordaron el sobreseimiento provisional y archivo de su querrela por un posible delito de lesiones cometido por funcionario público. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: investigación insuficiente de las lesiones padecidas por quien cubría, en su calidad de periodista, los enfrentamientos entre manifestaciones y fuerzas del orden (STC 53/2022).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/18/pdfs/BOE-A-2022-19079.pdf>

Sala Primera. Sentencia 125/2022, de 10 de octubre de 2022. Recurso de amparo 8133-2021. Promovido por don José Luis Malvar Guzmán respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de lo social de Sevilla. Vulneración del derecho a un proceso sin dilaciones indebidas: demora de más de tres años en la celebración del acto de conciliación previa y juicio en procedimiento ordinario de reclamación de cantidad por incumplimiento de la formalización de contrato postdoctoral (STC 129/2016).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/18/pdfs/BOE-A-2022-19080.pdf>

Pleno. Sentencia 126/2022, de 11 de octubre de 2022. Cuestión de inconstitucionalidad 2767-2021. Planteada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en relación con los artículos 10 a 13 del Decreto-ley del Gobierno de Aragón 4/2020, de 24 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la Estrategia aragonesa para la recuperación social y económica. Límites a los decretos leyes y derecho a la negociación colectiva: inadmisión de la cuestión de inconstitucionalidad por inadecuada formulación del juicio de aplicabilidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/18/pdfs/BOE-A-2022-19081.pdf>

Pleno. Sentencia 127/2022, de 11 de octubre de 2022. Cuestión de inconstitucionalidad 6113-2021. Planteada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, respecto del artículo 1 de la Ley del Parlamento de Canarias 18/2019, de 2 de diciembre, de medidas urgentes de ordenación del empleo público en las administraciones canarias. Competencias sobre función pública: pérdida sobrevenida de objeto de la cuestión de inconstitucionalidad, promovida respecto del precepto legal autonómico anulado por la STC 116/2022, de 27 de septiembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/18/pdfs/BOE-A-2022-19082.pdf>

Pleno. Sentencia 128/2022, de 11 de octubre de 2022. Cuestión de inconstitucionalidad 6506-2021. Planteada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, respecto del artículo 1 de la Ley del Parlamento de Canarias 18/2019, de 2 de diciembre, de medidas urgentes de ordenación del empleo público en las administraciones canarias. Competencias sobre función pública: pérdida sobrevenida de objeto de la cuestión de inconstitucionalidad, promovida respecto del precepto legal autonómico anulado por la STC 116/2022, de 27 de septiembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/18/pdfs/BOE-A-2022-19083.pdf>

Pleno. Sentencia 129/2022, de 11 de octubre de 2022. Cuestión de inconstitucionalidad 1972-2022. Planteada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, respecto del artículo 1 de la Ley del Parlamento de Canarias 18/2019, de 2 de diciembre, de medidas urgentes de ordenación del empleo público en las administraciones canarias. Competencias sobre función pública: pérdida sobrevenida de objeto de la cuestión de inconstitucionalidad, promovida respecto del precepto legal autonómico anulado por la STC 116/2022, de 27 de septiembre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/18/pdfs/BOE-A-2022-19084.pdf>

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Vivienda

Corrección de erratas del Real Decreto 903/2022, de 25 de octubre, por el que se modifican el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, así como el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/17/pdfs/BOE-A-2022-18896.pdf>

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Seguridad Social

Resolución de 7 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de la Seguridad Social y Pensiones, por la que se prorroga para 2023 la planificación general de las actividades preventivas de la Seguridad Social a desarrollar por las mutuas colaboradoras con la Seguridad Social establecida para 2022 en la Resolución de 29 de abril de 2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/17/pdfs/BOE-A-2022-18897.pdf>

Otros Entes.

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA-LA MANCHA

Energías renovables

Ley 7/2022, de 29 de julio, de Medidas para la Agilización Administrativa de los Proyectos de Energías Renovables en Castilla-La Mancha.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/05/pdfs/BOE-A-2022-18152.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Vivienda

Ley Foral 28/2022, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2023.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/05/pdfs/BOE-A-2022-18154.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

Información geográfica

Ley 3/2022, de 6 de octubre, de información geográfica de Aragón.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/12/pdfs/BOE-A-2022-18555.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA

Áreas empresariales

Ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/14/pdfs/BOE-A-2022-18601.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA

Organización

Ley 13/2022, de 2 de noviembre, de creación de la Agencia Riojana de Transición Energética y Cambio Climático.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/17/pdfs/BOE-A-2022-18898.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

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

Resolución de 16 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, Derechos y Memoria, por la que se convoca concurso ordinario n.º 314 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/22/pdfs/BOE-A-2022-19316.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Presupuestos

Ley Foral 30/2022, de 8 de noviembre, de modificación de la Ley Foral 18/2021, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/22/pdfs/BOE-A-2022-19294.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Destinos

Resolución de 16 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, Derechos y Memoria, por la que se resuelve el concurso para la provisión de notarías vacantes, convocado por Resolución de 3 de octubre de 2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/22/pdfs/BOE-A-2022-19304.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

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

Resolución de 16 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, Derechos y Memoria, por la que se convoca concurso ordinario n.º 314 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/22/pdfs/BOE-A-2022-19316.pdf>

CC.AA

Aragón

DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y EMPLEO

RESOLUCIÓN de 26 de octubre de 2022, de la Subdirección Provincial de Trabajo de Zaragoza, por la que se determinan las fiestas locales, de carácter retribuido, no recuperables e inhábiles, para el año 2023, en los municipios de la provincia de Zaragoza.

<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VERDOC&BASE=BOLE&PIECE=BOLE&DOCS=1-46&DOCR=20&SEC=FIRMA&RNG=200&SEPARADOR=&SECC-C=&PUBL-C=&PUBL=20221108&@PUBL-E=>

RESOLUCIÓN de 26 de octubre de 2022, de la Subdirectora Provincial de Trabajo de Huesca, por la que se determinan las fiestas locales, de carácter retribuido, no recuperables e inhábiles, para el año 2023, en los municipios de la provincia de Huesca.

<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VERDOC&BASE=BOLE&PIECE=BOLE&DOCS=1-46&DOCR=21&SEC=FIRMA&RNG=200&SEPARADOR=&SECC-C=&PUBL-C=&PUBL=20221108&@PUBL-E=>

RESOLUCIÓN de 26 de octubre de 2022, del Subdirector Provincial de Trabajo de Teruel, por la que se determinan las fiestas locales, de carácter retribuido, no recuperables e inhábiles, para el año 2023, en los municipios de la provincia de Teruel.

<http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VERDOC&BASE=BOLE&PIECE=BOLE&DOCS=1-46&DOCR=22&SEC=FIRMA&RNG=200&SEPARADOR=&SECC-C=&PUBL-C=&PUBL=20221108&@PUBL-E=>

Principado de Asturias

CONSEJERÍA DE MEDIO RURAL Y COHESIÓN TERRITORIAL

Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias. [Cód. 2022-08260]

<https://sede.asturias.es/bopa/2022/11/03/2022-08260.pdf>

Baleares

CONSEJO DE GOBIERNO

Decreto ley 9/2022, de 7 de noviembre, de medidas urgentes para compensar la inflación en las Illes Balears

<https://intranet.caib.es/eboifront/es/2022/11648/666305/decreto-ley-9-2022-de-7-de-noviembre-de-medidas-ur>

PRESIDENCIA DE LAS ILLES BALEARS

Ley 8/2022, de 11 de noviembre, de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears

<https://intranet.caib.es/eboifront/es/2022/11652/666583/ley-8-2022-de-11-de-noviembre-de-sucesion-voluntar>

CONSEJO DE GOBIERNO

Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de noviembre de 2022 por el que se corrigen los errores observados en el Decreto ley 9/2022, de 7 de noviembre, de medidas urgentes para compensar la inflación en las Illes Balears

Número de edicto 9963 - Páginas 47925-47926

<https://intranet.caib.es/eboifront/es/2022/11657/666837/acuerdo-del-consejo-de-gobierno-de-21-de-noviembre>

CONSEJO DE GOBIERNO

Decreto 41/2022 de 21 de noviembre por el cual se aprueba el Plan de Estadística de las Illes Balears 2022-2025

Número de edicto 9977 - Páginas 47927-47983

<https://intranet.caib.es/eboifront/es/2022/11655/666851/decreto-41-2022-de-21-de-noviembre-por-el-cual-se>

Canarias

Parlamento de Canarias

3294 RESOLUCIÓN de 25 de octubre de 2022, de la Presidencia, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del 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 (10L/DL-0051).

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2022/217/001.html>

Parlamento de Canarias

3307 RESOLUCIÓN de 28 de octubre de 2022, de la Presidencia, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Decreto ley 11/2022, de 29 de septiembre, por el que se prorroga la vigencia de determinadas medidas tributarias contenidas en el Decreto ley 12/2021, de 30 de septiembre, por el que se adoptan medidas tributarias, organizativas y de gestión como consecuencia de la erupción volcánica en la isla de La Palma, y por el que se 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 (10L/DL-0053).

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2022/218/002.html>

Presidencia del Gobierno

3371 LEY 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias.

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2022/222/001.html>

Cataluña

Departamento de Justicia, Derechos y Memoria

RESOLUCIÓN JUS/3622/2022, de 16 de noviembre, por la que se convoca el concurso ordinario núm. 314 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8798/1937580.pdf>

Departamento de Justicia, Derechos y Memoria

RESOLUCIÓN JUS/3622/2022, de 16 de noviembre, por la que se convoca el concurso ordinario núm. 314 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8798/1937580.pdf>

RESOLUCIÓN JUS/3623/2022, de 16 de noviembre, por la que se resuelve el concurso para la provisión de notarías vacantes.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8798/1937596.pdf>

Extremadura

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y EMPLEO

Calendario laboral.- Resolución de 4 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Trabajo, por la que se hace público el calendario laboral oficial de fiestas locales para la Comunidad Autónoma de Extremadura durante el año 2023.

<http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2022/2160o/22063353.pdf>

Comunidad de Madrid

PRESIDENCIA DE LA COMUNIDAD

1

Ley

-Ley 8/2022, de 16 de noviembre, por la que se modifica el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, para deflactar la escala autonómica y el mínimo personal y familiar en el impuesto sobre la renta de las personas físicas

https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2022/11/21/BOCM-20221121-1.PDF

Región de Murcia

ASAMBLEA REGIONAL

5831

Resolución por la que se ordena la publicación del Acuerdo del Pleno de la Asamblea Regional de Murcia, de fecha 19 de octubre de 2022, por el que se acuerda la convalidación del Decreto-Ley n.º 4/2022, de 22 de septiembre, por el que se modifica la escala autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a consecuencia del aumento de la inflación.

<https://www.borm.es/services/anuncio/ano/2022/numero/5831/pdf?id=812965>

Comunidad Foral de Navarra

Órdenes Forales

ORDEN FORAL 111/2022, de 25 de octubre, de la consejera de Economía y Hacienda, por la que se aprueba el modelo 345 de "Declaración informativa. Planes, Fondos de Pensiones y Sistemas Alternativos. Mutualidades de Previsión Social, Planes de Previsión Asegurados, Planes Individuales de Ahorro Sistemático, Planes de Previsión Social Empresarial y Seguros de Dependencia. Declaración anual partícipes, aportaciones y contribuciones".

<https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2022/224/0>

País Vasco

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES

ORDEN de 14 de octubre de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre el alquiler asequible.

<https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2022/11/2204713a.shtml>

Comunidad Valenciana

Conselleria de Justicia, Interior y Administración Pública

DECRETO181/2022, de 28 de octubre, del Consell, de provisión de registros de la propiedad vacantes en la Comunitat Valenciana. [2022/10061]

https://dogv.gva.es/datos/2022/11/07/pdf/2022_10061.pdf

Corts Valencianes

RESOLUCIÓN 588/X del Pleno de las Corts Valencianes, sobre la convalidación del Decreto ley 14/2022, de 24 de octubre, del Consell, por el cual se modifica la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y el resto de tributos cedidos, para adecuar el gravamen del impuesto sobre la renta de las personas físicas y otras figuras tributarias al impacto de la inflación (RE número 62.474), aprobada en la sesión del 10 de noviembre de 2022. [2022/10662]

https://dogv.gva.es/datos/2022/11/17/pdf/2022_10662.pdf

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad

Resolución de 10 de octubre 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 Reus n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de una sentencia de divorcio en la que se realiza adjudicación de bienes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18505.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso

interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Móstoles n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18506.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Rota a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18507.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18508.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18509.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18510.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18511.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lepe a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18512.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Saldaña, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica de una finca y la consiguiente rectificación de la superficie y linderos, por oposición de un Ayuntamiento al invadir un camino público.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18513.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Madrid n.º 53, por la que se suspende la práctica de una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18514.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Totana, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de servidumbre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18515.pdf>

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Nules n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una certificación de acta de adjudicación de bienes y mandamiento de cancelación de inscripciones y anotaciones posteriores no preferentes expedidos en expediente administrativo de apremio que se instruye contra una sociedad mercantil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18516.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación a rectificar una inmatriculación de dos fincas practicada por el registrador de la propiedad interino de Cangas del Narcea-Tineo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18518.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16 a inscribir la adjudicación de determinado bien inmueble mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18519.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 6 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18520.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Elche n.º 1, por la que se rechaza la toma de razón de una anotación preventiva de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18521.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vitigudino, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18522.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 2, por la que se suspende la práctica de una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18523.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Moralzarzal, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de una finca registral, tras la tramitación del oportuno expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por la oposición de uno de los colindantes notificados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18524.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Albuñol, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de terceros, se suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18525.pdf>

Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ribadeo-A Fonsagrada, por la que se califica negativamente la cancelación de las cargas posteriores a una anotación cancelada por caducidad, cuyo procedimiento es objeto de ejecución.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18526.pdf>

Resolución de 19 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 6, por la que se deniega la inscripción de una escritura de subsanación de una constitución de hipoteca inmobiliaria a favor del Estado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18779.pdf>

Resolución de 19 de octubre 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 Madrid n.º 26, por la que se deniega la inscripción de escritura de reconocimiento de dominio y escrituras de adición de herencias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18780.pdf>

Resolución de 19 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alcalá de Guadaíra n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18781.pdf>

Resolución de 19 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cullera a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18782.pdf>

Resolución de 20 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcázar de San Juan n.º 2, por la que se deniega el inicio de la tramitación de un expediente de doble inmatriculación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18783.pdf>

Resolución de 20 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso

interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 19, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas incluidas en un plan parcial y solicitada por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18784.pdf>

Resolución de 20 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Benabarre, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, tras la tramitación del oportuno expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por la oposición de varios de los colindantes notificados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18785.pdf>

Resolución de 20 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Inca n.º 1, por la que se deniega la extensión de un asiento de presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18786.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Utrera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18787.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Utrera n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18788.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 1, por la que se califica negativamente la inscripción de la venta de los derechos hereditarios sobre una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18789.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Clemente, por la que suspende la práctica de una nota marginal relativa a la posible afección de una finca a un futuro procedimiento de deslinde de vía pecuaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18790.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Clemente, por la que suspende la práctica de una nota marginal relativa a la posible afección de una finca a un futuro procedimiento de deslinde de vía pecuaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-187891.pdf>

Resolución de 21 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 2, por la que se rechaza la inscripción de un mandamiento judicial derivado de un procedimiento ordinario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18792.pdf>

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

R. 10.10.2022. R. P. Reus n.º 2.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD REQUIERE LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 03.12.2020), basada en el art. 266.6 RRC. En este caso, respecto a «una sentencia de divorcio por la que se aprueba convenio regulador con adjudicación de bienes como consecuencia de la disolución de la comunidad romana o por cuotas que correspondía a los cónyuges, cuyo régimen económico-matrimonial era el legal supletorio en Cataluña de separación de bienes». Obsérvese que no se cuestiona el valor del convenio regulador aprobado judicialmente como título inscribible ni el que contenga la disolución de la comunidad romana en el régimen catalán de separación. Ambos extremos resultaban ya en anteriores resoluciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18505.pdf>

R. 10.10.2022. R. P. Móstoles n.º 3.- **COMPRAVENTA: LA ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO NO EXIGE JUSTIFICANTE DE TRANSFERENCIAS FUTURAS.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver R. 20.03.2020, R. 28.07.2021 y R. 08.03.2022). En este caso, en una compraventa en la que parte del precio se pagaría mediante transferencia bancaria que el comprador se obligaba a realizar «a continuación del acto del otorgamiento».

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18506.pdf>

R. 10.10.2022. R. P. Rota, R. 10.10.2022. R. P. Fuenlabrada nº 1, R. 10.10.2022. R. P. Lepe y R. 11.10.2022. R. P. Vigo nº 6.- **SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS. SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES AFECTA A UN TERRENO NO EDIFICADO.**- Reiteran sobre la materia indicada la doctrina de las tres R. 12.08.2022 y otras posteriores. Y declaran que la obligación impuesta por el art. 98.3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados..., de declaración al respecto, no es exigible en la venta de elementos independientes en edificios en propiedad horizontal. Salvo la (5), que declara que sí lo es en la transmisión de una finca con nave industrial y una parte de terreno no edificado, pues cabe la posibilidad de que en este se haya realizado una actividad contaminante del suelo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18507.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18508.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18509.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18510.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18511.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18512.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18520.pdf>

R. 10.10.2022. R. P. Saldaña.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Solicitada la inscripción de una representación gráfica alternativa, el registrador deniega el expediente del art. 199 LH, por haberse concluido negativamente un expediente anterior, sin que ahora se presente «documento alguno que altere la situación anterior»; la denegación anterior se basaba en «oposición de dos colindantes, uno de ellos el Ayuntamiento de Calahorra de Boedo, por invasión del dominio público, concretamente una calle». La Dirección confirma que, aunque la calificación anterior «no vincula al registrador, sea el mismo que firmó la nota u otro posterior» (ver R. 12.07.2022), «de la respuesta del Ayuntamiento ya se deduce que, de haber sido notificado en el seno de un nuevo expediente del art. 199 LH, su posición habría sido la misma».

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18513.pdf>

R. 10.10.2022. R. P. Madrid nº 53.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones. En este caso, no solo se deniega la anotación de embargo, sino también la anotación preventiva de suspensión de la de embargo, pues la documentación aportada no resulta que el demandado traiga causa del titular registral de la finca referida, como exige el art. 629.2 LEC. La finca estaba inscrita a favor del Instituto de la Vivienda de Madrid, que, al parecer, la había vendido en documento privado al padre del deudor embargado; el padre lo había instituido heredero junto con otros descendientes sin que constara una partición de herencia, por lo que el deudor solo tenía un derecho hereditario en abstracto, cuya anotación de embargo sólo puede tener lugar por el cauce previsto en el art. 166.1.2 RH. Sobre el embargo y el principio de tracto sucesivo puede verse la R. 22.03.2019 y su comentario. Ver también los artículos citados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18514.pdf>

R. 10.10.2022. R. P. Totana.- **CANCELACIÓN: ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL CONTRA ÉL.**- Una finca con plazas de aparcamiento está gravada, en favor de otra constituida en propiedad horizontal, con un servidumbre de «disponibilidad de plazas de aparcamiento para vehículos de los adquirentes y titulares de los departamentos»; se pretende ahora la cancelación de la servidumbre por renuncia de la propietaria de todos los departamentos, menos de uno, que se vendió a diferente persona. El registrador deniega la cancelación, y la Dirección confirma la denegación, puesto que es necesario no solo el consentimiento ese otro propietario (art. 82.2 LH), sino también el de las entidades acreedoras titulares de las hipotecas inscritas sobre los restantes departamentos, que se entienden hipotecados junto con la servidumbre (ver arts. 534 C.c. y 108.1 LH). Ni siquiera podría entenderse la cancelación solicitada como acto de la comunidad en propiedad horizontal, porque «para la cancelación de la servidumbre constituida en favor de un departamento de una división horizontal es necesario el consentimiento individualizado de su titular, al afectar al contenido esencial del dominio del departamento».

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18515.pdf>

R. 10.10.2022. R. P. Nules.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: ACTUACIÓN RESPECTO DE LA CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA. URBANISMO: EJECUCIÓN DE AFECCIÓN URBANÍSTICA EN APREMIO Y ADJUDICACIÓN AL AGENTE URBANIZADOR.**-

1. Calificación sustitutoria.- La Dirección reitera que no puede ser entendida como un mero trámite que quepa despachar, sin más, confirmando la calificación inicial, «sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, [...] bien que limitada a los defectos señalados por el registrador sustituido, por cuanto no cabe la 'reformatio in peius', y que el recurso se interpondrá, en su caso, frente a la calificación del registrador sustituido, aunque limitado a los defectos con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad (cfr. art. 19bis.5 LH).

2. Apremio urbanístico.- Se trata de una certificación del acta de adjudicación acordada en procedimiento de ejecución por la vía de apremio de la afección urbanística al saldo resultante de la cuenta de liquidación, de la que resulta que se adjudica la finca al agente urbanizador, una sociedad limitada, como acreedor por los gastos de urbanización, y por quedar desierta la subasta inicial. El registrador entiende que «el único adjudicatario de la finca debe ser la administración actuante, esto es el Ayuntamiento, sin que pueda subrogarse en la posición de posible adjudicatario de la parcela al agente urbanizador». Pero la Dirección señala que, según el art. 163.1 L. 16/30.12.2005, urbanística valenciana (hoy derogada, pero aplicable por razón de la fecha de inicio del procedimiento), las cuotas de urbanización deben ser satisfechas por los propietarios al urbanizador y su impago puede dar lugar a la ejecución forzosa, y dice que, dado que el apremio es un procedimiento exclusivamente administrativo solo Administración Pública puede iniciarlo y resolver sus incidencias, pero actúa en beneficio del urbanizador, que es el acreedor; y en el caso de que la subasta quede desierta, también el Ayuntamiento actúa en beneficio del urbanizador, y es viable que le adjudique la finca (ver S.TS (3.ª) 11.10.2002, que aplica esta doctrina para una junta de compensación); no se trata de una subrogación del acreedor en lugar de la administración, sino de una adjudicación por esta al acreedor, que no es otro que el urbanizador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18516.pdf>

R. 11.10.2022. R. P. Cangas del Narcea – Tineo.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.-** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (art. 326 LH). En este caso, se pretende «rectificar una inmatriculación ya practicada, mediante la presentación de una instancia suscrita por la Junta Vecinal Rectora de Montes Vecinales en Mano Común, alegando la invasión de un monte vecinal en mano común». 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18518.pdf>

R. 11.10.2022. R. P. Barcelona nº 16.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO; LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA. TÍTULO INSCRIBIBLE: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA.-** Se trata de «un testimonio de decreto dictado por letrado de la administración de justicia en procedimiento de divorcio por mutuo acuerdo, que aprueba el convenio regulador aportado a los autos». La registradora funda su negativa a la inscripción en dos motivos que se recurren:

–«Al pertenecer al exmarido la finca adjudicada a la exesposa, el contenido del convenio excede su objeto, cual es la liquidación de la sociedad conyugal o de los bienes existentes en un régimen de separación de bienes». La Dirección lo confirma, reiterando en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 22.03.2010, R. 28.01.2020 y R. 26.05.2021: «El convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el art. 90 C.c.»).

–«De subsanarse el defecto anterior, no procede la inscripción del derecho de uso, toda vez que el adjudicatario del dominio es el titular de la guarda de los hijos», además de que habría que fijar la duración del derecho, porque hay falta de claridad en cuanto a la posible vinculación de la duración con la guarda de los hijos. La Dirección lo revoca: en realidad los hijos eran mayores de edad y hay un plazo fijado implícitamente hasta que el convenio haya desplegado sus efectos y concretamente en tanto no se produzca la efectiva transmisión dominical del inmueble.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18519.pdf>

R. 11.10.2022. R. P. Elche nº 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DENEGACIÓN POR CONSTAR QUE EL EL TITULAR ES EMPRENDEDOR INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.-** El registrador deniega la anotación preventiva de embargo ordenada por un Juzgado de lo Social porque consta en el Registro que el titular registral de la finca se ha constituido como emprendedor individual de responsabilidad limitada y que la finca tiene el carácter de vivienda habitual (art. 7 L. 14/27.09.2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización), y no resultar ninguna de las excepciones del art. 10.3 L. 14/2013 (carácter no empresarial de la deuda, deuda anterior a la inscripción de la limitación o deudas tributarias o con la Seguridad Social). La Dirección confirma la denegación y, en contestación a alegaciones del recurrente, aclara que la limitación de responsabilidad no se altera por su omisión en la documentación empresarial; aunque sí desaparece por falta de depósito de cuentas en el Registro Mercantil, «si bien solo en relación a las deudas de origen empresarial contraídas con posterioridad al plazo máximo para llevar a cabo el depósito, circunstancia que debe resultar del título» (ver arts. 10.3, 11,2 y 11.3 L. 14/2013, en relación con el art. 72 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18521.pdf>

R. 11.10.2022. R. P. Vitigudino.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: DEBE DESCRIBIR O IDENTIFICAR LAS FINCAS A QUE SE REFIERE.-** La Dirección confirma el defecto señalado por la registradora, de «falta de concreción de cuál es la finca, o agrupación de fincas, sobre la que se declara y pretende inscribir la edificación que es objeto de división horizontal»; defecto que implícitamente reconoce el recurrente cuando dice que «la obra nueva y división horizontal no se ubican sobre ninguna de las fincas que se citan en la escritura, sino sobre otras distintas».

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18522.pdf>

R. 11.10.2022. R. P. Madrid nº 2.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOBRE BIENES DE SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA, CON INTERVENCIÓN DE LOS HEREDEROS. BIENES GANANCIALES: EMBARGO SOBRE BIENES DE LA SOCIEDAD DISUELTA, CON INTERVENCIÓN DE LOS HEREDEROS.-** Se plantea «si procede la práctica de una anotación de embargo sobre una finca inscrita

con carácter ganancial ordenada en procedimiento dirigido contra el esposo –fallecido en el curso del procedimiento–, habiéndole premuerto su esposa con anterioridad al inicio de éste y habiéndose personado los herederos de ambos cónyuges en el procedimiento». La respuesta es positiva, conforme al art. 144.4 RH; pero se suspende en este caso porque «la documentación aportada por el recurrente de la que se deduce la intervención de los herederos de ambos cónyuges en el procedimiento y su condición de tales herederos no es documentación auténtica, sino que únicamente se han aportado fotocopias y notificaciones telemáticas al procurador de trámites procesales».

La doctrina de la Dirección sobre embargo de bienes gananciales y ex gananciales se ha repetido a lo largo de muchas resoluciones; puede verse una recapitulación en comentarios a la R. 22.03.2019, tomada de comentarios a la R. 03.06.1991 (salvo el más moderno régimen de bienes de extranjeros).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18523.pdf>

R. 11.10.2022. R. P. Moralzarzal y R. 11.10.2022. R. P. Albuñol.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.**- En la primera de estas resoluciones, tramitado el expediente del art. 199 LH para inscribir la representación gráfica alternativa a la catastral, el registrador suspende la inscripción oponiendo que se han presentado alegaciones por dos colindantes afectados, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida. «Como ya manifestó esta Dirección General en la R. 05.06.2022, son infundadas las dudas sobre identidad de la finca, basadas solo en la oposición del colindante sin la fundamentación necesaria»; concretamente, en la superposición de la cartografía catastral con la ortofoto oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, resulta una diferencia «posiblemente inferior al margen de tolerancia gráfica» (Res. conjunta DG/SJFP y Dirección General del Catastro 23.09.2020), y «cuando el registrador de la propiedad no aplique el margen de tolerancia deberá motivar su decisión en un informe que se incorporará al expediente».

En la segunda, se suspende la inscripción de la georreferenciación por «oposición por quienes dicen ser titulares de una vivienda que se encuentra en situación de engalaberno respecto de la que es objeto del expediente». Y la Dirección revoca la calificación registral porque las opositoras no son ni titulares registrales ni catastrales de finca alguna, ni tampoco el que les vendió la finca en la escritura aportada; a eso se añade la inoponibilidad frente a tercero de los títulos de propiedad no inscritos debidamente, junto con la inexistencia siquiera de pronunciamientos o presunciones catastrales favorables a las opositoras, sino al contrario, favorables al promotor del expediente».

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18524.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18525.pdf>

R. 11.10.2022. R. P. Ribadeo - A Fonsagrada.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL.**- Reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, en un caso idéntico al de la R. 25.06.2015: denegación de la cancelación de cargas posteriores decretada en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado. Sobre esta cuestión de los efectos de la caducidad de la anotación preventiva debe verse la R. 09.04.2018 (consulta vinculante del Colegio de Registradores, BOE 30.04.2018), que analiza las dudas planteadas tras algunas sentencias del Tribunal Supremo (en particular, la S. 07.07.2017); ver en comentarios a la R. 08.10.2017. Y sobre la responsabilidad por la caducidad, ver S. 29.05.2017, que se resume en el mismo comentario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18526.pdf>

R. 19.10.2022. R. P. Barcelona nº 6.- **HIPOTECA: HIPOTECA UNILATERAL: SU MODIFICACIÓN REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR. HIPOTECA: HIPOTECA UNILATERAL: UNA VEZ ACEPTADA SE SOMETE A LAS REGLAS GENERALES DE LAS HIPOTECAS.**- Inscrita en su día una escritura hipoteca unilateral a favor del Estado, y su aceptación, se presenta ahora otra escritura otorgada unilateralmente por el deudor, en la que se «subsana» la anterior en el sentido de establecer un sistema de extinción de la obligación y consiguiente cancelación de la hipoteca. La Dirección señala cómo en la constitución e inscripción de la hipoteca unilateral hay una oferta vinculante «que recoge ya todos los elementos requeridos para su constitución, sin perjuicio de los efectos que se deriven de la aceptación»; pero, cuando la hipoteca ya ha sido aceptada en su momento, «su regulación se somete a las reglas generales de las hipotecas, y, por tanto, cualquier modificación de la hipoteca, sea una novación o sea una subsanación de otra, requiere el consentimiento del acreedor». No obstante, estima el recurso porque a la escritura se acompaña una «certificación de garantía» de la Agencia Tributaria, que «lleva a la conclusión de que consiente en las circunstancias que se modifican en la escritura».

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18779.pdf>

R. 19.10.2022. R. P. Madrid nº 26.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS TITULARES REGISTRALES. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN DE UNA TITULARIDAD ANTIGUA POR RECONOCIMIENTO DE FIDUCIA CUM AMICO.**- Se trata de una «escritura de reconocimiento de dominio y adiciones y adjudicación de herencias», en la que la esposa y los herederos de X manifiestan que el causante compró en 1978 un piso que «puso a nombre» de su hijo Y, entonces casado en régimen de gananciales con Z, mediante escritura de compraventa a su favor, que causó la inscripción también a favor de este, con carácter ganancial; ahora se adiciona la anterior escritura de herencia de X incluyendo el citado piso y adjudicándolo a los herederos. El registrador señala como defecto la falta de consentimiento de la esposa Z, hoy divorciada y en cuya liquidación de la sociedad de gananciales no se dijo nada de esta vivienda. La Dirección confirma que «figura como titular registral quien en el momento de la compraventa era esposa del comprador, por lo que, aun habiéndose producido divorcio, es una de las ‘interesadas’ cuyo consentimiento es necesario para el reconocimiento de dominio». La resolución se limita a aplicar el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH), que hace necesario el consentimiento de todos los titulares inscritos. Pero insiste marginalmente en la

postura de la Dirección respecto a la «fiducia cum amico» (posible rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta), que se expuso en la R. 13.06.2018, rectificando el anterior criterio de la R. 06.07.2006 (no puede modificarse por rectificación de la escritura una titularidad antigua): ahora coordina el criterio de 2018 con el caso concreto diciendo que «la referida doctrina de esta Dirección General sobre reconocimiento de dominio pretende evitar el procedimiento judicial cuando todos los interesados están de acuerdo, pero no permite eludirlo cuando no hay tal acuerdo».

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18780.pdf>

R. 19.10.2022. R. P. Alcalá de Guadaíra nº 2 y R. 19.10.2022. R. P. Cullera.- **SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL. PROPIEDAD HORIZONTAL: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS.**- Reiteran sobre la materia indicada la doctrina de las tres R. 12.08.2022 y otras posteriores. Y declaran que la obligación impuesta por el art. 98.3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados..., de declaración al respecto, no es exigible en la venta de elementos independientes en edificios en propiedad horizontal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18781.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18782.pdf>

R. 20.10.2022. R. P. Alcázar de San Juan nº 2.- **DOBLE INMATRICULACIÓN: EL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH REQUIERE QUE EL REGISTRADOR APRECIE COINCIDENCIA DE LAS FINCAS.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 26.07.2016 y R. 03.10.2018. En este caso, la registradora había realizado «un exhaustivo análisis del contenido del Registro, del que no resulta con claridad la doble inmatriculación»; por lo que no procede el expediente del art. 209 LH, sin perjuicio de la facultad de los interesados de instar «los medios señalados por el art. 200 LH, o, en su caso, la correspondiente resolución judicial firme».

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18783.pdf>

R. 20.10.2022. R. P. Madrid nº 19.- **INMATRICULACIÓN: LA DE FINCA INCLUIDA EN PROCEDIMIENTO REPARCELATORIO CON CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE. URBANISMO: LA INMATRICULACIÓN DE FINCA INCLUIDA EN PROCEDIMIENTO REPARCELATORIO CON CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE. INMATRICULACIÓN: LAS DUDAS SOBRE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA PUEDEN RESOLVERSE POR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.**- La R. 10.07.2014, ante la pretensión de inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH, había declarado que la inmatriculación de una finca incluida en procedimiento reparcelatorio requiere conocimiento de la Administración actuante. Ahora se presentan los mismos títulos y se reitera la misma calificación registral:

–Pero la Dirección estima el recurso porque se aporta acuerdo del Ayuntamiento con el que queda demostrado «que el interesado se ha personado para dar a conocer sus títulos de propiedad ante la Administración actuante, y que ésta tiene conocimiento de los mismos y, con ellos, de la pretensión de inmatriculación»; y, aunque «la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la inmatriculación, [...] no se excluye expresamente la utilización de otro método legal de inmatriculación y más concretamente del contemplado en el art. 205 LH»; pues, «esperar para conseguir la inmatriculación hasta la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución puede provocar de facto la imposibilidad de que las transmisiones o modificaciones de dichas fincas tengan reflejo registral, privando a los titulares de las fincas o de derechos sobre las mismas de los efectos que la inscripción produce, así como impedir que dichas fincas sirvan de garantía para la obtención de crédito».

–La Dirección confirma «el defecto relativo a la existencia de dudas fundadas sobre riesgo de posible doble inmatriculación»; pero revoca la nota en cuanto deniega el procedimiento del art. 199 LH para disipar dichas dudas, que expresamente solicita el recurrente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18784.pdf>

R. 20.10.2022. R. P. Benabarre.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.**- Reitera la doctrina de las R. 13.07.2017, R. 14.06.2021 y otras, en el sentido de que en el expediente del art. 199 LH «no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa; [...] la oposición de un colindante no puede ser tenida en cuenta si con la documentación por él mismo aportada resulta incuestionable que la representación gráfica aportada por el promotor del expediente respeta los linderos del opositor, como ocurre en el presente caso, donde se respeta la geometría de la base gráfica registral de las fincas colindantes cuyos titulares se oponen a la inscripción».

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18785.pdf>

R. 20.10.2022. R. P. Inca nº 1.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD DE NOTA SIMPLE NO PUEDE CAUSAR ASIENTO DE PRESENTACIÓN.**- «Las solicitudes de notas simples en ningún caso son objeto de presentación, pues su finalidad es obtener la información que consta en el Registro de la Propiedad sobre una finca o inmueble, no la de producir operación registral alguna; [...] al parecer, las solicitudes de información registral se han presentado erróneamente a través del acceso a la presentación telemática» (<https://sede.registradores.org/site/home>) (ver los arts. 112.5.3 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y 420 RH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18786.pdf>

R. 21.10.2022. R. P. Utrera nº 1 y R. 21.10.2022. R. P. Utrera nº 2.- **USUFRUCTO: NO PUEDE CONSTITUIRSE EN FAVOR DE PERSONA JURÍDICA POR MÁS DE 30 AÑOS.**- La registradora suspende la inscripción de una compraventa otorgada por una sociedad con reserva de usufructo hasta 2057 «porque, conforme al art. 515 C.c. no puede constituirse el usufructo a favor de una sociedad por más de treinta años». La Dirección confirma la calificación, y, frente a la alegación del recurrente, declara que el art. 10.5.a.3 RDLeg. 1/24.09.1993, Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, al referirse al «usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado», no está derogando el art. 515 C.c., sino que es aplicable a supuestos en que la norma sustantiva lo permita (como el art. 561-3.4 C.c.Cat., por 99 años). Puede añadirse que, aunque no hubiera ningún caso permitido, según el art. 2 RDLeg. 1/1993, el impuesto se exigirá prescindiendo de los defectos, tanto de forma como intrínsecos, que puedan afectar a la validez y eficacia del acto o contrato liquidable; por lo que la ley fiscal no parece que pueda derogar requisitos civiles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18787.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18788.pdf>

R. 21.10.2022. R. P. Cartagena nº 1.- **HERENCIA: EL COMPRADOR DEL DERECHO HEREDITARIO SOBRE UNA FINCA PUEDE PEDIR LA ANOTACIÓN PREVENTIVA. ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL DERECHO HEREDITARIO: PUEDE PEDIRSE EN LA TRANSMISIÓN TOTAL DEL DERECHO O EN LA DE UNA FINCA. BIENES GANANCIALES: LA VENTA ANTES DE LA LIQUIDACIÓN PUEDE ANOTARSE COMO EL DERECHO HEREDITARIO.**- «En diversas escrituras públicas, la esposa viuda y algunos de los herederos del titular registral de una finca (inscrita para su sociedad de gananciales con dicha señora) venden a determinado comprador ‘cuantos derechos hereditarios le correspondan sobre la finca ..., tanto por la liquidación de la sociedad conyugal habida entre el causante y su esposa, como por la herencia de aquél’; y mediante instancia privada suscrita por dicho comprador se solicita a la registradora que tome anotación preventiva del derecho hereditario sobre dicha finca». La registradora señala tres defectos;

—«El comprador de derechos hereditarios ‘no se encuentra entre las personas legalmente legitimadas para la instar dicha anotación mediante (...) instancia privada’, sino que precisa obtener providencia judicial en tal sentido». Pero dice la Dirección que con la transmisión del derecho hereditario se transmite también la legitimación para solicitar su constancia registral (ver art. 6 LH, que legitima para solicitar la inscripción tanto al que transmite el derecho como al que lo adquiere).

—«Imposibilidad de transmitir el derecho hereditario hasta que previamente se liquide la sociedad de gananciales». También se revoca por la Dirección, puesto que se transmiten no solo los derechos hereditarios, sino también los derivados de la liquidación de la sociedad de gananciales, y a esta se deben aplicar supletoriamente las normas de la herencia (ver art. 1410 C.c.), incluida la anotación preventiva, por ser ambas «masas patrimoniales sobre las que confluyen determinadas titularidades globales pendientes de concreción».

—«Para que pueda practicarse la anotación preventiva del derecho hereditario y de su compraventa es preciso que la anotación preventiva recaiga, no sobre fincas concretas y determinadas, sino sobre el derecho hereditario o participación indivisa en el patrimonio relicto». También se revoca; pues la transmisión es válida, tanto del derecho hereditario sobre la totalidad de un patrimonio pendiente de liquidación, como sobre un solo bien integrante de dicho patrimonio; y en ambos casos cabe la constancia registral por anotación preventiva, que operará como una inscripción provisional condicionada suspensivamente a que en la partición de la herencia se adjudique al heredero transmitente dicha finca o cuota indivisa de ella, en cuyo caso se convertirá en inscripción definitiva, o no, en cuyo caso se cancelará. Y en ambos casos, la partición hereditaria (y la liquidación de la sociedad de gananciales) deberá hacerse con intervención del adquirente (art. 1083 C.c.).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18789.pdf>

R. 21.10.2022. R. P. San Clemente.- **VÍAS PECUARIAS: LA «ANOTACIÓN PREVENTIVA MARGINAL» REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE.**- Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.03.2020, R. 16.10.2020 y R. 22.07.2021, R. 26.07.2021, R. 25.04.2022, R. 04.05.2022 y R. 05.05.2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18790.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18791.pdf>

R. 21.10.2022. R. P. El Puerto de Santa María nº 2.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: EJECUCIÓN: DEVOLUCIÓN DE PRESTACIONES EN LA DE PERMUTA.**- Las sociedades PRA y Galia celebraron una permuta de fincas de su propiedad, recibiendo la segunda una cantidad debida a la diferencia de valor; la permuta se hacía bajo condición resolutoria si en el plazo de cuatro años no se obtuviese la aprobación del planeamiento con los aprovechamientos urbanísticos pactados; instada la resolución, la sentencia presentada ordena la restitución de las fincas y del dinero entregado. La cuestión se centra en si es necesario para la inscripción de su finca en favor de PRA acreditar la consignación de la cantidad entregada en su día. La respuesta es negativa, y la Dirección estima el recurso, toda vez que, «ni la posición jurídica de la sociedad que actuó como actora y ahora recurrente es equivalente a la del vendedor con garantía de condición resolutoria sobre el precio aplazado (cuya obligación de restituir se agota en las dos fincas que recibió), ni los titulares de cargas posteriores de la finca ... [la devuelta por G] ostentan un derecho de subrogación sobre la cantidad en su día entregada que pueda impedir la reinscripción a favor de aquella».

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/15/pdfs/BOE-A-2022-18792.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Pedro Ávila Navarro)

R. 10.10.2022. R. M. Sevilla nº 3.- **SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: EN LA «OPERACIÓN ACORDEÓN» DEBEN CUMPLIRSE LOS REQUISITOS DE LA REDUCCIÓN Y DEL AUMENTO. SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: EN REDUCCIÓN POR PÉRDIDAS ES NECESARIO INFORME DE AUDITORÍA SI NO SE AUMENTA A UNA CIFRA SUPERIOR. SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: ACUERDOS QUE SUBSANAN DEFECTOS DE OTROS ACUERDOS ANTERIORES.**- Se trata de dos juntas universales y unánimes de una sociedad: en la primera se reducía el capital por pérdidas con simultáneo aumento, pero a una cifra inferior a la inicial, y sin que el balance que fundamenta la operación haya sido verificado, como exige el art. 323 LSL; en la segunda, a la vista de la calificación negativa, se acuerda que el aumento sea hasta la cifra anterior al primer acuerdo, con lo que es innecesaria la verificación del balance (según doctrina de la Dirección, ver, por ejemplo, R. 03.02.2014). Contra el criterio registral, la Dirección entiende que el defecto de la primera operación queda subsanado por el segundo acuerdo, «que, por estar causalmente enlazado con el anterior, no puede considerarse de modo aislado» (ver R. 04.07.2016, R. 17.04.2017 y S. 18.10.2012, que cita la Dirección); ciertamente, la sociedad podría haber dejado sin efecto el anterior acuerdo y adoptar otro nuevo con cumplimiento de todos los requisitos del art. 323 LSC (ver R. 26.07.2016), pero el resultado viene a ser el mismo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18517.pdf>

R. 13.10.2022. R. M. Santa Cruz de Tenerife nº 2.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: FORMA DE NOTIFICACIÓN DE LA RENUNCIA DE ADMINISTRADOR SOLIDARIO. DERECHO NOTARIAL: NOTIFICACIÓN POR CORREO CERTIFICADO Y NOTIFICACIÓN PERSONAL POR EL NOTARIO.**- Respecto a la notificación fehaciente a la sociedad de la renuncia de los administradores sociales (arts. 147 y 192 RRM), reitera la Dirección que «se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento de renuncia, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio social de la propia entidad, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio; y en otro caso, si el envío postal hubiera resultado infructuoso, el notario deberá procurar personalmente la notificación en los términos previstos en el art. 202 RN (vid., por todas, las R. 21.11.1992, R. 16.12.2013, R. 03.08.2017, R. 19.02.2020, R. 12.06.2020 y R. 15.01.2021)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18527.pdf>

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

R. 10.10.2022. R. M. Sevilla nº 3.- **EXIGENCIA DE BALANCE VERIFICADO EN UNA OPERACIÓN ACORDEÓN SUBSANADO POR UN ACUERDO POSTERIOR. VERIFICACIÓN DEL BALANCE: NECESARIO CUANDO LOS INTERESES DE LOS SOCIOS Y ACREEDORES SE ENCUENTREN EN SITUACIÓN DE SUFRIR UN PERJUICIO.**

SE REVOCA

La DG indica que la sociedad que por medio de una junta general, ostenta la facultad de subsanar un acuerdo anterior por medio de la adopción de otro nuevo siempre que no afecte a derechos de los socios o de terceros. Según doctrina reiterada del centro directivo la necesidad de verificación del balance que sirva de base a la operación (un acuerdo de operación de acordeón subsanado por otro posterior a tenor del contenido de la calificación del registrador) sólo tiene sentido en la medida en que los intereses de los socios y acreedores se encuentren en situación de sufrir un perjuicio, pero si no se dan estas circunstancias de hecho no existe un interés protegible, decae la exigencia de verificación del balance en que se fundamenta la operación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18517.pdf>

R. 13.10.2022. R. M. Santa Cruz de Tenerife nº 2.- **FORMA DE NOTIFICACIÓN FEHACIENTE DE LA RENUNCIA DE LOS ADMINISTRADORES SOCIALES (ART. 147 RRM).**

SE CONFIRMA

La DG confirma su doctrina en relación a la forma en la que ha de efectuarse la notificación fehaciente exigida por el artículo 147 del RRM en los casos de renuncia de los administradores sociales, indicando que la libre renuncia al cargo de administrador de la sociedad de responsabilidad limitada, se supedita al reconocimiento registral de la dimisión a su previa comunicación fehaciente a la sociedad (art. 147 y 192 RRM) y a tal efectos se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con acuse de recibo del documento de renuncia, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio social de la propia entidad según el registro, y resulte del acuse de recibo que el envío se ha entregado en dicho domicilio; y en otro caso, si el envío postal hubiera resultado infructuoso, el notario deberá procurar personalmente la notificación en los términos regulados en el art. 202 del Reglamento Notarial (Resolución de 15 de enero de 2021, entre otras)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18527.pdf>

1.6. Mercantil

Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil III de Sevilla, por la que se rechaza la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de reducción y aumento de capital.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18517.pdf>

Resolución de 13 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora mercantil y de bienes muebles II de Santa Cruz

de Tenerife a la inscripción de un escrito de renuncia al cargo de miembro del consejo de administración de una compañía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/11/pdfs/BOE-A-2022-18527.pdf>

3. No publicadas en el B.O.E

3.1. Auditores. *(Por José Ángel García Valdecasas Butrón)*

AGOSTO-SEPTIEMBRE 2022:

Auditor

NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. AUMENTO DE CAPITAL NO INSCRITO.

Expediente 42-2022 sobre nombramiento de auditor.

Resolución de 5 de agosto de 2022(5ª)

Palabras clave: auditor, aumento capital, inscripción, mala fe, costes auditoría.

NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. REPRESENTACIÓN DE LOS MENORES.

Expediente 44-2022 sobre nombramiento de auditor.

Resolución de 8 de septiembre de 2022.

Palabras clave: auditor, menor de edad, patria potestad.

NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. CIRCUNSTANCIAS EXCEPCIONALES.

Expediente 8/2022 sobre nombramiento de auditor por concurrir circunstancias extraordinarias.

Resolución de 5 de agosto de 2022.

Palabras clave: auditor, circunstancias excepcionales.

NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. FEHACIENCIA DE LA FECHA DE LA SOLICITUD. PRUEBAS INDICIARIAS.

Expediente 89/2022 sobre nombramiento de auditor.

Resolución de 23 de septiembre de 2022.

Palabras clave: auditor,

Convocatoria de Junta General

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL. LEGITIMACIÓN.

Expediente 8/2022 sobre convocatoria de Junta General.

Resolución de 27 de septiembre de 2022.

Palabras clave: convocatoria junta,

CONVOCATORIA DE JUNTA. VALIDEZ DE LA CONVOCATORIA. SU APRECIACIÓN EN EL EXPEDIENTE.

Expediente CJ-9/2022 sobre convocatoria de Junta General.

Resolución de 27 de septiembre de 2022.

Palabras clave: convocatoria junta, celebración de junta, validez de la convocatoria.

Expertos

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. CONSTANCIA EN EL ACTA DE LA PROTESTA POR NO REPARTO DE BENEFICIOS.

Expediente 13/2022 sobre nombramiento de experto a instancia de un socio nudo propietario y un usufructuario.

Resolución de 8 de agosto de 2022.

Palabras clave: experto, usufructuario, nudo propietario, protesta.



[Comentarios Resoluciones Auditores agosto-septiembre 2022.pdf](#)

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

1. Tribunal Constitucional

Sentencias

Sala Segunda. Sentencia 107/2022, de 26 de septiembre de 2022. Recurso de amparo 824-2017. Promovido por doña Inmaculada Muñoz Lorenzo en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de

Alicante en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento mediante edictos de la demandada sin haber agotado las posibilidades de notificación personal (STC 122/2013).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/01/pdfs/BOE-A-2022-17963.pdf>

Sala Primera. Sentencia 108/2022, de 26 de septiembre de 2022. Recurso de amparo 1041-2019. Promovido por doña Marta Cabrera Alánde respecto de la sentencia dictada por un juzgado de lo contencioso-administrativo de Madrid desestimatoria de su solicitud de devolución del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (error patente): resolución judicial que yerra al calificar la autoliquidación presentada por el obligado tributario, aplicándole el régimen de revisión previsto para los actos administrativos de liquidación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/01/pdfs/BOE-A-2022-17964.pdf>

Sala Primera. Sentencia 109/2022, de 26 de septiembre de 2022. Recurso de amparo 5368-2020. Promovido por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L., en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/01/pdfs/BOE-A-2022-17965.pdf>

Sala Primera. Sentencia 110/2022, de 26 de septiembre de 2022. Recurso de amparo 151-2021. Promovido por don Manuel Muñoz Ruiz respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Estepona (Málaga) en procedimiento de ejecución de títulos judiciales. Vulneración del derecho a tutela judicial sin indefensión: falta de emplazamiento personal de quien no había sido notificado en el proceso monitorio previo (STC 110/2008).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/01/pdfs/BOE-A-2022-17966.pdf>

Sala Primera. Sentencia 111/2022, de 26 de septiembre de 2022. Recurso de amparo 548-2021. Promovido por don Antonio Hijazo García respecto de las sentencias dictadas por las salas de lo social del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia de Aragón y un juzgado de ese mismo orden jurisdiccional de Zaragoza que desestimaron su demanda de reconocimiento de la situación de incapacidad permanente absoluta. Vulneración del derecho a no padecer discriminación por razón de discapacidad: STC 172/2021 (diferencia de trato no prevista normativamente y carente de justificación objetiva y razonable, derivada exclusivamente de haber accedido a la situación de jubilación anticipada a causa de la situación de discapacidad). Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/01/pdfs/BOE-A-2022-17967.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 112/2022, de 26 de septiembre de 2022. Recurso de amparo 795-2021. Promovido por don Xuan Changsheng y doña Yuewen Zhu respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Torrejón de Ardoz (Madrid) en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento mediante edictos de los demandados sin haber agotado las posibilidades de notificación personal (STC 122/2013).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/01/pdfs/BOE-A-2022-17968.pdf>

Sala Primera. Sentencia 113/2022, de 26 de septiembre de 2022. Recurso de amparo 2100-2021. Promovido por don Farid Hilali respecto de la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional desestimatoria de su impugnación de la resolución del secretario de Estado de Justicia que denegó la indemnización por funcionamiento anormal de la Administración de Justicia. Vulneración del derecho a la tutela judicial (resolución fundada en Derecho): denegación de reparación económica por el tiempo transcurrido en centros penitenciarios del Reino Unido para la ejecución de una orden europea de detención y entrega dictada por un juzgado central de instrucción en causa que concluyó por auto de sobreseimiento libre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/01/pdfs/BOE-A-2022-17969.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 114/2022, de 26 de septiembre de 2022. Cuestión de inconstitucionalidad 3853-2022. Planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 4 de Oviedo, en relación con la disposición transitoria primera, apartado segundo, de la Ley de la Junta General del Principado de Asturias 2/2007, de 23 de marzo, de coordinación de policías locales. Competencias sobre función pública y policías locales: nulidad del precepto legal autonómico que establece una dispensa de titulación para la promoción interna de los policías locales (STC 171/2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/01/pdfs/BOE-A-2022-17970.pdf>

Pleno. Sentencia 115/2022, de 27 de septiembre de 2022. Recurso de amparo 7442-2019. Promovido por don Carlos Carrizosa Torres y otros treinta y un diputados del grupo parlamentario Ciutadans del Parlamento de Cataluña respecto de los acuerdos de la mesa de la Cámara que admitieron a trámite una moción parlamentaria, y las resoluciones y actuaciones del presidente del Parlamento destinadas a llevarlos a efecto. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas, en relación con el derecho de los ciudadanos a participar en los asuntos

públicos a través de sus representantes: resoluciones que incumplen manifiestamente lo acordado por el Tribunal Constitucional (STC 259/2015 y ATC 16/2020). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/01/pdfs/BOE-A-2022-17971.pdf>

Pleno. Sentencia 116/2022, de 27 de septiembre de 2022. Cuestión de inconstitucionalidad 5344-2021. Planteada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, respecto del artículo 1 de la Ley del Parlamento de Canarias 18/2019, de 2 de diciembre, de medidas urgentes de ordenación del empleo público en las administraciones canarias. Competencias sobre función pública: nulidad del precepto legal autonómico que establece la adscripción temporal a su primer destino para los funcionarios de carrera de nuevo ingreso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/01/pdfs/BOE-A-2022-17972.pdf>

Pleno. Sentencia 117/2022, de 29 de septiembre de 2022. Recurso de inconstitucionalidad 5332-2017. Interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 18/2017, de 1 de agosto, de comercio, servicios y ferias. Competencias sobre comercio interior, ordenación de la economía y régimen lingüístico: nulidad parcial de los preceptos legales autonómicos relativos a los horarios comerciales, aplicación de la regla del silencio negativo a las solicitudes de declaración de municipios turísticos y prescripción de infracciones y sanciones; interpretación conforme con la Constitución de los preceptos que regulan las temporadas habituales de venta en rebajas y el deber de disponibilidad lingüística en la actividad comercial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/01/pdfs/BOE-A-2022-17973.pdf>

Pleno. Sentencia 118/2022, de 29 de septiembre de 2022. Recurso de inconstitucionalidad 5390-2021. Interpuesto por el presidente del Gobierno respecto del artículo 4 del Decreto-ley de la Generalitat de Cataluña 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de viviendas con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler. Competencias sobre Derecho civil, vivienda y consumo: nulidad del precepto legal que introduce un régimen de contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda (STC 37/2022).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/01/pdfs/BOE-A-2022-17974.pdf>

Pleno. Sentencia 119/2022, de 29 de septiembre de 2022. Recurso de amparo 7211-2021. Promovido por Saltoki Araba, S.A., en relación con las resoluciones dictadas por las salas de lo social del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en proceso por despido. Vulneración de los derechos a la utilización de los medios de prueba pertinentes y a un proceso con todas las garantías, en conexión con el derecho a la tutela judicial efectiva: resoluciones judiciales que, sin un verdadero motivo jurídico, declaran improcedente la prueba videográfica aportada por la empresa y admitida en la instancia. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/11/01/pdfs/BOE-A-2022-17975.pdf>



CASOS PRÁCTICOS¹. *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.*

COMPRA. PATRIA POTESTAD. NEGOCIO COMPLEJO.

Un padre compra para sí y para dos hijos menores a quienes representa en el ejercicio de la patria potestad. En el protocolo siguiente se hipoteca la finca. El notario entiende, en base a las RDGRN de 7 de julio de 1998 que no hace falta autorización judicial, al ser un negocio complejo. ¿debe exigirse autorización judicial si los hijos son prestatarios puesto que para su devolución se compromete no sólo la finca hipotecada sino todo su patrimonio presente y futuro?

En el análisis del supuesto planteado se recordó que, aun cuando el artículo 166 del Código Civil exige con carácter general autorización judicial para hipotecar bienes inmuebles de los menores, en virtud de la denominada doctrina del negocio complejo, que recoge la resolución citada, "cuando el negocio concluido entra en la categoría de los negocios complejos, de naturaleza unitaria porque los elementos heterogéneos que lo constituyen hay una íntima soldadura al aparecer fundidas en una síntesis las diversas

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

declaraciones emitidas que confluyen en un único negocio que es resultado de las variadas causas que en él concurren, no puede escindirse en los dos negocios que lo formen y aplicar a cada uno las normas propias del contrato tipo, sino que por el contrario, la causa compleja que le sirve de base ha absorbido las concurrentes y determina la primacía de uno de ellos", que sería en el supuesto planteado la compraventa, y que "atendiendo al espíritu y finalidad de la norma del artículo 166 del Código Civil, resulta injustificada su aplicación al supuesto en el que, al ingresar ya gravado el bien inmueble en el patrimonio de los menores, no se realiza un acto independiente de gravamen que comprometa o arriesgue sus patrimonios preexistentes."

Sin embargo, el supuesto objeto de estudio presenta dos importantes diferencias respecto al que motivó la resolución del Centro Directivo, lo que generó el debate de si tal doctrina sería aplicable:

- En el supuesto de la resolución citada, se afirmaba por la compradora que el destino de la finca adquirida generaría los ingresos adecuados para afrontar el pago de los vencimientos por intereses y por restitución del principal del préstamo, sin que existiese una manifestación análoga en el caso objeto de estudio. Se consideró al respecto por la mayoría de los asistentes que la citada manifestación de la compradora carecía de relevancia, pues nada asegura la veracidad y la efectividad de tales ingresos, y además, todo contrato que celebre un padre por sus hijos compromete su patrimonio, sin que existe limitación alguna para los padres para pedir dinero a préstamo por sus hijos, no existiendo en sede de patria potestad una limitación análoga a la prevista para el menor emancipado en el artículo 323 del Código Civil.
- En el supuesto planteado existe un posible conflicto de intereses entre el padre y los hijos, puesto que todos ellos son prestatarios, y los hijos pueden verse obligados a responder frente al acreedor en caso de insolvencia de su progenitor. Se citó en este sentido la resolución de 14 de mayo de 2010 que en el supuesto de un préstamo concedido a un padre que hipoteca una finca de su propiedad y de una hija menor de edad pero mayor de dieciséis años, no admite que el progenitor complemente el consentimiento de la hija para realizar el acto dispositivo por existir entre ellos conflicto de intereses, siendo necesario el nombramiento de un defensor judicial. La aplicación de esta resolución al supuesto planteado generó gran debate, pues mientras que algunos de los asistentes consideraban claro el conflicto de intereses al ser padre e hijos deudores solidarios, otros señalaron que, a diferencia del supuesto de la resolución de 14 de mayo de 2010, los hijos no tenían la condición de hipotecantes no deudores, y que el interés de todos ellos era idéntico, al estar destinado el préstamo a la adquisición de la finca.

(Casos prácticos del Seminario del Decanato de Madrid. Sesión celebrada el día 3 de marzo de 2021.)

**URBANISMO. VIVIENDA UNIFAMILIAR. DIVISIÓN HORIZONTAL.
DISCIPLINA URBANÍSTICA. FINCA DIVIDIDA HORIZONTALMENTE**

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

RESPECTO DE LA QUE SE INICIÓ EXPEDIENTE DE DISCIPLINA URBANÍSTICA POR HABERSE DIVIDIDO HORIZONTALMENTE UNA EDIFICACIÓN DESTINADA A VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Sobre las fincas resultantes de la división horizontal constan los siguientes asientos:

Inscripción 1ª División horizontal

Inscripción 2ª Compraventa

Inscripción 3ª Hipoteca

Anotación letra A de incoación de expediente de disciplina urbanística. Al margen de la anotación consta nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas. Posteriormente se practicó nota al margen de la anotación letra A de la que resulta que la junta de gobierno local del Ayuntamiento declaró la comisión de una infracción urbanística consistente en haberse dividido horizontalmente una vivienda unifamiliar y se acuerda la restitución de la legalidad urbanística. Con posterioridad a esta última nota marginal la anotación letra A fue prorrogada por un año más habiendo transcurrido ya su plazo.

Con posterioridad a la anotación letra A constan anotados embargos sobre algunas de las fincas así como ampliada y novada una de las hipotecas.

Sobre una de las fincas consta además inscrito un arrendamiento.

El acuerdo de la junta de gobierno local por el que se declaró la comisión de la infracción urbanística fue objeto de recurso contencioso administrativo habiendo finalizado el mismo mediante sentencia por la que se confirma el acuerdo municipal, se declara la comisión de la infracción urbanística y se ordena la restitución de la legalidad urbanística.

El Ayuntamiento va a iniciar procedimiento de ejecución de la sentencia y se plantean las siguientes cuestiones:

- ¿Es posible anotar la iniciación del procedimiento de ejecución de sentencia?
- ¿Es posible hacer constar en el Registro la sentencia recaída en el procedimiento contencioso administrativo?
- En ejecución de sentencia van a solicitar que ordene la cancelación de la división horizontal y se inscriba la finca matriz a favor de los titulares de cada uno de los elementos independientes en la división horizontal en proporción a la cuota que actualmente tienen en la división horizontal y que se trasladen las cargas que gravan cada una de las fincas independientes a su correspondiente cuota de participación en la finca matriz. ¿Es suficiente con que en el procedimiento de ejecución de sentencia se notifique a los titulares de dominio y cargas de las fincas o es preciso que en el procedimiento contencioso administrativo previo se haya notificado también a los titulares de las cargas?

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Alguna de las hipotecas que gravan las fincas independientes se encuentran en ejecución, cuando se adjudiquen las fincas en los procedimientos de ejecución ¿se reabrirá de nuevo el folio de la finca independiente gravada con la hipoteca o será preciso que lo que se adjudique sea la cuota correspondiente a la finca en la división horizontal?

El arrendamiento que consta inscrito sobre una de las fincas, ¿se trasladará a la cuota que corresponda a la finca arrendada en la división horizontal o se trasladará a la finca matriz especificando la parte de la misma arrendada?

En el estudio de este complejo supuesto de hecho se distinguió entre los efectos que debían atribuirse a la anotación preventiva practicada, la posibilidad de constancia registral de la iniciación del procedimiento judicial para la ejecución de la resolución administrativa y los distintos problemas que plantearía la constancia registral de la resolución judicial que ordenase la cancelación de la propiedad horizontal.

Respecto a la anotación preventiva, al constar por nota al margen la conclusión del procedimiento declarando la ilegalidad de la división horizontal, se consideró que debería producir los efectos previstos en el artículo 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.

En efecto, de acuerdo con la regulación establecida en los artículos 56 y siguientes del citado Real Decreto, relativos a las anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística, una vez practicada la anotación preventiva, la firmeza de la resolución de la Administración por la que se declare la existencia de la infracción determinará la constancia registral de la conclusión del expediente por nota al margen de la anotación, que producirá los efectos generales a que se refiere el artículo 73, es decir, el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine.

En segundo lugar se consideró que era posible la práctica de una anotación preventiva para la constancia registral de la iniciación del procedimiento de ejecución de sentencia, pues el artículo 65 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, permite el acceso al Registro de la incoación de expedientes que tengan por objeto garantizar el cumplimiento de las resoluciones dirigidas a restablecer el orden urbanístico infringido.

Mayores problemas se plantearon en el estudio de los titulares registrales que debían intervenir para la práctica de los asientos registrales derivados del procedimiento de ejecución. Se señaló al respecto, con carácter previo, que la constancia por nota al margen de la anotación preventiva ya realizada de la conclusión del expediente administrativo debería haber exigido la intervención de los titulares registrales, pues conforme a los artículos 56 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, practicada la anotación preventiva de incoación de expediente administrativo, el registrador debe expedir certificación de dominio y cargas de la finca anotada, en la que se haga constar el domicilio de sus respectivos titulares, debiendo la Administración actuante notificar la adopción del acuerdo por el que fue ordenada la práctica de la anotación a todos los titulares.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Respecto al procedimiento judicial, el principio registral de tracto sucesivo, que impone la intervención en el mismo de todos los titulares afectados por la resolución dictada, se ve sin embargo matizado en el ámbito urbanístico, propio de la jurisdicción contenciosa administrativa, como ha señalado el Centro Directivo en resolución de 24 de septiembre de 2015, la cual afirma “La Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional”, doctrina novedosa que ha sido objeto de un interesante artículo de Vicente Laso Baeza publicado en el número 754 de Revista Crítica de Derecho Inmobiliario que lleva por título “El emplazamiento de los titulares registrales en el proceso contencioso-administrativo y la anotación preventiva de interposición de recurso contencioso-administrativo vinculada a la tramitación de expedientes de disciplina urbanística”.

Se consideró por ello que la resolución judicial que ordenase en su caso la cancelación de la división horizontal debía afectar a la hipoteca inscrita, si el órgano judicial expresa que el acreedor hipotecario ha tenido la intervención oportuna en el procedimiento, pasando la garantía real a gravar la cuota en el condominio, e indudablemente tal circunstancia afectaría igualmente al posible adquirente en la ejecución hipotecaria, quien ya ha de tener conocimiento de la resolución administrativa dictada que determina la nulidad de la división horizontal por su constancia registral, y por el deber que impone al registrador el artículo 135 de la Ley Hipotecaria de notificar al Tribunal ante el que siga la ejecución de la hipoteca de los nuevos asientos que practique y que afecten al objeto de la ejecución.

Finalmente, respecto al arrendamiento inscrito, se consideró que no existía inconveniente en determinar, una vez cancelada la división horizontal, la parte del edificio al que se refiere, pues el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos, permite en su artículo 3 que el arrendamiento se inscriba sobre parte de una finca.

(Casos prácticos del Seminario del Decanato de Madrid. Sesión celebrada el día 13 de marzo de 2019.)

ARRENDAMIENTOS. DE VIVIENDA. CIRCUNSTANCIAS DEL ARRENDATARIO EXIGIDAS PARA LA PRÁCTICA DE LA INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Para la inscripción de un contrato de arrendamiento para vivienda siendo el arrendatario de estado civil casado ¿es necesario que conste en la escritura su régimen económico matrimonial y, en su caso, el nombre del cónyuge?

No es necesaria la constancia de estas circunstancias para inscribir el arrendamiento de vivienda. Sólo serían exigibles, conforme al artículo 51 9ª RH, si el contrato afectara a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal. Pero en el caso del arrendamiento, como ha venido reiterando la jurisprudencia (ver por todas STS (Sala 1ª de 22 de abril de 2013), dada su naturaleza generadora de derechos personales, el contrato de arrendamiento no forma parte de la sociedad de gananciales. Por ello, para que el cónyuge viudo del contratante pueda permanecer en el inmueble tras el fallecimiento del arrendatario, debe utilizarse el mecanismo legal de la subrogación por causa de muerte previsto en la LAU.

Dice el FD segundo de la sentencia citada que si el contrato de arrendamiento para uso de vivienda se celebrara por un cónyuge constante el matrimonio, ello no supondrá que las situaciones contractuales de cada uno formaran parte de la sociedad de gananciales, porque son derechos personales, cuya conclusión es compatible con el régimen de subrogación impuesto por el artículo 58 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y del vigente artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, de manera que cabe la sustitución de una de las partes del contrato por el óbito del titular, en aplicación de la normativa específica reguladora del arrendamiento. Para que tenga lugar la subrogación, es imprescindible el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos: válida comunicación formal en el plazo de 3 meses desde el fallecimiento del arrendatario del hecho mismo de su muerte y de la persona que desea subrogarse, pues es posible que sean varias las personas que pueden ejercer ese derecho, circunstancia por la que la LAU no sólo fija un plazo sino también las personas que están legitimadas para subrogarse y un orden de prelación entre ellas.

Un compañero matizó, acertadamente, que la solución sería distinta si los cónyuges estuvieran sujetos al régimen legal de conquistas regulado como supletorio por la Ley 1/1973 de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, cuya Ley 82, apartado 6, dispone el carácter común de los cónyuges de los derechos de arrendatario por contratos celebrados durante el matrimonio.

(Casos prácticos del Seminario del Decanato de Madrid. Sesión celebrada el día 27 de junio de 2018.)

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Servicio de Estudios Registrales de Bilbao, por la cesión de estos casos de Seminario de Derecho Registral de Bilbao.*

1. HERENCIA. LEGADO. LEGÍTIMA. Interpretación de legado de legítima estricta a favor de legitimarios nombrando heredero universal a uno solo de ellos en testamento anterior a la entrada en vigor de la Ley de Derecho Civil Vasco cuando el causante fallece con posterioridad a la misma.

Se otorga escritura de aceptación y partición de herencia de causante fallecida en 2021 con testamento otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley de Derecho Civil Vasco 5/2015 de 25 de junio.

Al otorgamiento concurre únicamente la hija instituida como heredera universal y se adjudica la totalidad de la herencia, aunque en el testamento se lega la legítima estricta a un nieto, hijo de otro hijo.

¿Cuál es la interpretación que cabe hacer del testamento?

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

La Ley de Derecho Civil Vasco, en vigor desde el 25 de septiembre de 2015, establece en su artículo 48 que “el causante está obligado a transmitir la legítima a sus legitimarios, pero puede elegir entre ellos a uno o varios y apartar a los demás, de forma expresa o tácita” de modo que, también según el mismo precepto “la omisión del apartamiento equivale al apartamiento tácito” y “la preterición, sea o no intencional, de un descendiente heredero forzoso, equivale a su apartamiento”.

Tales disposiciones son claramente aplicables a los testamentos otorgados con anterioridad a su entrada en vigor, pero la duda se plantea respecto de los testamentos otorgados bajo la vigencia de la ley 3/1992, de 1 de julio, del Derecho Civil Foral del País Vasco, cuando el régimen de legítimas exigía en cuyos artículos 135 y siguientes se admite el apartamiento expreso o tácito pero que, en todo caso, para privar de la legítima prevista en dicha norma, habrá de existir.

Así, no siendo posible el apartamiento en la legítima estricta, bajo la vigencia de la legislación anterior se hizo designación como legatario de cuota legitimaria al nieto hijo del hijosin que después de entrar en vigor la nueva norma se modificara el testamento para apartar al legitimario.

Es aplicable al supuesto el razonamiento esgrimido por la sentencia de la Audiencia Provincial de Gipuzkoa en la que queda desestimada la doctrina establecida por la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de julio de 2017 en la que entiende que hay un apartamiento tácito resultante de la interpretación del testamento en el que deja lo mínimo legalmente exigible. De este modo, según la lógica de la anterior resolución, al no haber mínimo legalmente exigible para cada uno de los legitimarios, puede interpretarse que el causante no habría querido instituir al legitimario.

Sin embargo, tal interpretación resulta excesiva para la Audiencia Provincial de Gipuzkoa, que ha estimado que la Ley de Derecho Civil Vasco no suprime la legítima, sino que permite que la misma se distribuya entre los legitimarios como se tenga por oportuno mediante la combinación de institución y apartamientos. Así, no siendo cero la legítima y existiendo una disposición testamentaria no modificada en los siete años que han mediado desde la entrada en vigor de la norma y el fallecimiento, la interpretación debe seguir siendo literal y, por tanto, entender que ese nieto sigue instituido como legitimario en cuanto a la cuota de legítima estricta que al mismo ha de corresponder. Por ese motivo, debe concurrir al otorgamiento de la escritura pública de partición de herencia, bien para renunciar a su legítima, bien para que la misma le sea satisfecha.

Ley de Derecho Civil Vasco

Artículo 47. Los legitimarios.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Son legitimarios: los hijos o descendientes en cualquier grado y el cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho por su cuota usufructuaria, en concurrencia con cualquier clase de herederos.

Las normas sobre la troncalidad en el infanzonado o tierra llana de Bizkaia, y en los términos municipales alaveses de Aramaio y Llodio, prevalecen sobre la legítima, pero cuando el tronquero sea legitimario, los bienes troncales que se le asignen se imputarán a su legítima.

Artículo 48. La legítima.

1. La legítima es una cuota sobre la herencia, que se calcula por su valor económico, y que el causante puede atribuir a sus legitimarios a título de herencia, legado, donación o de otro modo.
2. El causante está obligado a transmitir la legítima a sus legitimarios, pero puede elegir entre ellos a uno o varios y apartar a los demás, de forma expresa o tácita.
3. La omisión del apartamiento equivale al apartamiento tácito.
4. La preterición, sea o no intencional, de un descendiente heredero forzoso, equivale a su apartamiento.
5. La legítima puede ser objeto de renuncia, aun antes del fallecimiento del causante, mediante pacto sucesorio entre el causante y el legitimario. Salvo renuncia de todos los legitimarios, se mantendrá la intangibilidad de la legítima para aquéllos que no la hayan renunciado.

Artículo 49. Cuantía de la legítima de los descendientes.

La cuantía de la legítima de los hijos o descendientes es de un tercio del caudal hereditario

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de julio de 2017.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/07/05/pdfs/BOE-A-2017-7789.pdf>

2. PROPIEDAD HORIZONTAL. VINCULACIÓN OB REM.

En una división horizontal se configuran viviendas, trasteros y garajes, todos ellos como elementos independientes.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Inicialmente se van a adjudicar todos los trasteros y garajes a titulares de viviendas del mismo edificio, pero, **¿cuál sería la fórmula adecuada para que, manteniendo cada uno de los elementos su propia cuota se logre que los garajes y trasteros sólo puedan transmitirse de modo que permanezcan siempre bajo la titularidad de quienes, a su vez, sean propietarios de viviendas?**

La configuración de los trasteros y garajes como anejos de la vivienda, en que existiría una única finca registral, una sola entidad jurídica dotada de una única cuota de participación en la comunidad constituida, logra la indicada finalidad, sin embargo, para poder separar la titularidad de los elementos accesorios del principal, sería necesario formalizar la correspondiente segregación con determinación de cuota, a lo que puede autorizarse con cláusula estatutaria, pero que no exime de la necesaria obtención de licencia administrativa o declaración de innecesidad de la misma.

En este supuesto, habría de configurarse una cláusula estatutaria en la que, además de consentir la indicada división o segregación para formación de un nuevo elemento independiente, se limitara la facultad dispositiva respecto de los trasteros y garajes, de modo que en el caso de enajenación sólo pudiera formalizarse en favor de titulares de viviendas del mismo edificio.

Esta cláusula plantea la duda de si se trata de una limitación o prohibición de disponer a título oneroso, excluida del Registro de la Propiedad por el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y por tanto de su oponibilidad a terceros o a ulteriores adquirentes. Asimismo, aun cuando parece legítimo el interés perseguido, su existencia plantea una dificultad adicional en el supuesto de enajenarse no el trastero o garaje, en cuanto a los que existiría la prohibición estatutaria de transmisión a un ajeno a la comunidad, sino en el caso de transmisión de la vivienda después de segregarse el trastero o garaje anejado.

Si se formaliza la transmisión de la vivienda, respecto de la que no pesa limitación alguna, quien antes era titular de la misma y también de un elemento accesorio pasa a ser un sujeto ajeno a las viviendas, pero titular del pleno dominio de un garaje o trastero, por lo que pasa a contravenir el espíritu de la limitación contenida en el título constitutivo.

En este supuesto es complejo determinar cuál es la fórmula adecuada para conseguir el cumplimiento de la norma estatutaria, pues parece que ello sólo sería posible mediante la transmisión forzosa de un trastero o garaje y, a tal efecto, ¿la limitación estatutaria es suficiente para conculcar el derecho a la propiedad privada consignado en el artículo 33 de la Constitución Española y reproducido en el artículo 349 del Código Civil? ¿Qué acción o procedimiento podría instarse para ello? ¿La cláusula de limitación confiere a la comunidad acción real frente a los garajes y trasteros para consecución de su finalidad?

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

Así, por la dificultad que la fórmula de los anejos puede conllevar en el mantenimiento de la composición de titulares de la comunidad, puede plantearse como alternativa la figura de la vinculación ob rem.

En la misma cada uno de los elementos se mantiene como finca separada dotada de cuota en la comunidad de vecinos, si bien se vinculan por destino, de modo que la titularidad del elemento principal (la vivienda) llevará consigo la del accesorio (garaje o trastero).

Estableciendo una cláusula estatutaria en la que además de la segregación, división, agrupación y agregación se consienta la desvinculación de los elementos vinculados ob rem siempre que de manera simultánea queden vinculados a otra vivienda del mismo edificio, será posible que en el caso de querer transmitirse el indicado elemento se desvincule sin necesidad de nueva determinación de cuotas ni acuerdo de la comunidad de propietarios, pero sólo será inscribible si de forma simultánea queda vinculado a otra vivienda, cumpliendo con ello la finalidad de la limitación que se pretende establecer.

Artículo 27 Ley Hipotecaria

Las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos de los no comprendidos en el artículo anterior, no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento.

Artículo 349 del Código de Comercio.

Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por Autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización.

Si no precediere este requisito, los Jueces ampararán y, en su caso, reintegrarán en la posesión al expropiado.

Ley de Propiedad Horizontal

Artículo quinto.

El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

Artículo diez.

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

e) Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

RDGSJFP 19 de junio de 2020

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9068.pdf>

(Casos prácticos del Seminario del Decanato del País Vasco. Sesión celebrada el día 02-11-2022).

¹El Boletín no se identifica con las opiniones sostenidas por sus colaboradores.



III. RESOLUCIONES DE AUDITORES PUBLICADAS EN AGOSTO Y SEPTIEMBRE DE 2022.

Fue a partir de 1990, cuando en los Registros Mercantiles nos encontramos con una nueva competencia, la de nombrar auditores a instancia de la minoría, que ha originado anualmente multitud de recursos contra nuestras decisiones. Dado el tiempo transcurrido desde dicha fecha, más de 15 años, la doctrina de nuestro Centro Directivo sobre las cuestiones que plantean dichos expedientes se puede decir que ya se ha consolidado y que prácticamente ha tratado la totalidad de los problemas que los mismos suelen suscitar.

Por ello, a partir de esta entrega de comentarios a las resoluciones de auditores, nos limitaremos a aquellas que suponen puedan suponer una novedad en las materias tratadas. Junto a ellas también traeremos a colación las que, aunque reiteren una doctrina de la propia D.G., esa doctrina por su lejanía en el tiempo merece la pena ser recordada.

Sobre estas bases las resoluciones de dichas características de los meses de agosto y septiembre de 2022 son las siguientes:

NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. AUMENTO DE CAPITAL NO INSCRITO.

Expediente 42-2022 sobre nombramiento de auditor.

Resolución de 5 de agosto de 2022(5ª)

Palabras clave: auditor, aumento capital, inscripción, mala fe, costes auditoría.

Hechos: Se solicita nombramiento de auditor del artículo 265.2 de la LSC.

La sociedad se opone alegando mala fe, elevados costes de la auditoria y que existe un aumento de capital de 22 de marzo por lo que en el momento de la presentación de la solicitud el interesado carece de legitimación necesaria del 5%.

El registrador **estima** la solicitud.

La sociedad recurre en alzada insistiendo en la falta de legitimación del solicitante por la existencia del aumento de capital todavía no inscrito.

Resolución: Se **desestima** el recurso.

Doctrina: Centra la DG el problema en determinar si un aumento de capital no inscrito puede ser tenido en cuenta a los efectos del cómputo de capital del socio peticionario.

Los acuerdos de aumento de capital deben hacerse constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Mercantil (art. 290 LSC). En consecuencia, siendo la inscripción precisa en los acuerdos de aumento de capital, y no habiéndose producido ésta, como es el caso, el socio solicitante, para el Registro, sigue siendo titular de más del 5% del capital social, y procede el nombramiento de auditor solicitado. En definitiva y sin entrar en la cuestión relativa a si la inscripción del aumento de capital es o no constitutiva, para que ese aumento surta efectos frente a terceros, es preciso elevarlo a escritura pública e inscribirlo en el Registro Mercantil.

En cuanto a la alegación relativa a la mala fe del solicitante, la apreciación de la misma es imposible en este procedimiento “sin perjuicio del derecho de los interesados a acudir a los Tribunales de Justicia en defensa de su posición jurídica (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 17 de septiembre y 4 de noviembre de 2009 y 22 de octubre de 2010 y 11 de marzo de 2014, entre otras)”.

Finalmente, en cuanto a los costes de la verificación contable es doctrina reiterada de la DG, que, de acuerdo con el artículo 265.2 del mismo texto legal, dichos costes corren a cargo de la sociedad, sin que quepa otra interpretación y por consiguiente “con independencia de cuáles sean las condiciones económicas de la sociedad y el perjuicio económico alegado, se impone el derecho individual del socio a conocer el estado contable de la sociedad y a su verificación por auditor nombrado por el Registro Mercantil”.

Comentario: Clásica resolución de nuestra DG que no hace sino reiterar su doctrina, muchas veces expuesta, sobre los temas controvertidos en la misma. Sólo queremos señalar, al hilo de lo que dice el CD de que el acuerdo no inscrito no produce efectos frente a terceros, que siendo verdad dicha afirmación y por tanto si el registrador es un tercero no tiene por qué tenerlo en cuenta, para el socio ese aumento de capital sí surte efectos pues en ningún caso puede desconocerlo dado que constaría en el orden del día de la junta, pudo ejercitar su derecho de información, pudo votar en la misma junta y si procedía el ejercicio del derecho de suscripción preferente debió recibir una notificación

de la sociedad en dicho sentido. Es decir que frente a él surte efectos el aumento de capital y conoce perfectamente que carece del capital suficiente para solicitar la auditoría careciendo por tanto de buena fe. Lo que no obstante pudiera ocurrir, y en este sentido es acertada la resolución, es que el aumento no se inscriba nunca en el Registro en cuyo caso sí queda sin efecto pues conforme al artículo 316 de la LSC si pasan seis meses desde la notificación a los socios del ejercicio de su derecho de preferente adquisición sin que se inscriba el aumento los socios pueden exigir la restitución de las aportaciones, en su caso, realizadas.

NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. REPRESENTACIÓN DE LOS MENORES.

Expediente 44-2022 sobre nombramiento de auditor.

Resolución de 8 de septiembre de 2022.

Palabras clave: auditor, menor de edad, patria potestad.

Hechos: Se solicita nombramiento de auditor conforme al art. 265.2 de la LSC, por una madre en representación de un menor de edad.

La sociedad por medio de su administrador único se opone al nombramiento y también se opone el padre del menor por carecer de legitimación la madre al ser conjunto el ejercicio de la patria potestad.

La registradora desestima la solicitud.

La madre del menor recurre alegando que es a ella a la que corresponde la guardia y custodia del hijo, lo que a su juicio implica también el ejercicio exclusivo de la patria potestad. Lo acredita con sentencia y auto subsanatorio. Sobre al administrador de la sociedad dice que su nombramiento es fraudulento e ilegítimo.

Resolución: Se confirma la decisión de la registradora.

Doctrina: Dice la DG que de la sentencia y del auto acompañado resulta claramente que la patria potestad será ejercida conjuntamente por ambos progenitores, lo que implica según los artículos 154 y 156 del CC, que les corresponde conjuntamente la representación del menor y la administración de sus bienes. Y concluye “por tanto, en el caso que nos ocupa la solicitud debe contar con el válido consentimiento de ambos progenitores, sin que baste el argumento esgrimido por la progenitora relativo a la guardia y custodia”. El argumento relativo al administrador tampoco puede ser tomado en consideración pues dado que consta inscrito en la hoja de la sociedad, está bajo la salvaguarda de los Tribunales y su cargo “goza de la veracidad y exactitud que les brinda el principio de legitimación”, lo que no impide, el derecho de los interesados a acudir a

los Tribunales de Justicia en defensa de su posición jurídica y en el ejercicio de acciones que les reconoce la ley.

Comentario: resulta claro a la vista de esta resolución que el ejercicio del derecho a nombrar auditor que el art. 265.2 concede a los socios con el 5% del capital social, en el caso de menores, deberá ser ejercitado conjuntamente por ambos progenitores, salvo que a alguno de ellos se les haya privado o suspendido el ejercicio de la patria potestad. Es decir que el nombramiento de auditor del art. 265.2 de la LSC, es un acto que exige en todo caso la actuación conjunta del padre y de la madre. No basta con la mera guarda y custodia.

NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. CIRCUNSTANCIAS EXCEPCIONALES.

Expediente 8/2022 sobre nombramiento de auditor por concurrir circunstancias extraordinarias.

Resolución de 5 de agosto de 2022.

Palabras clave: auditor, circunstancias excepcionales.

Hechos: Por un registro se remite a la Dirección General, un expediente de designación de auditor por la concurrencia de circunstancias excepcionales previstas en el artículo 356 del Reglamento del Registro Mercantil.

De la solicitud presentada al Registro resulta que por acuerdo de junta se nombró auditor para los ejercicios 2021, 2022 y 2023. En el ejercicio 2020 también existía obligación de someter las cuentas a verificación de auditor, por darse los requisitos necesarios para ello, pero por desconocimiento, y por la creencia de que la obligación empezaba en el ejercicio 2021, no se procedió al nombramiento de auditor para ese ejercicio. Ello se puso de manifiesto cuando el propio Registro Mercantil rechazó el depósito de cuentas de ese año.

Por ello dadas las circunstancias expuestas se considera que se está en el caso del artículo 356 del RRM solicitándose se nombre a la misma entidad ya nombrada para los años posteriores.

La registradora informa favorablemente sobre la base de que se cumplen los requisitos exigidos por la DG al efecto “puesto que existe ya un nombramiento a favor de la misma sociedad auditora para ejercicios posteriores, agilización en las labores de auditoría y ahorro de costes para la sociedad solicitante”.

Resolución: La DG accede al nombramiento solicitado a favor de la misma entidad auditora para los ejercicios posteriores.

Doctrina: La DG reproduce su doctrina sobre la interpretación del citado artículo 356 del RRM. Dice que aunque el artículo no es muy claro en cuanto a la naturaleza de esas circunstancias excepcionales que permiten a la DG la designación de auditor, del examen conjunto de la norma resulta que es circunstancia excepcional que en el ejercicio anterior la cuentas de pérdidas y ganancias no haya sido abreviada, o que la sociedad estuviera obligada a formular cuentas e informe de gestión consolidados o que los auditores deban superar determinada capacidad en función del número de profesionales a su servicio y del volumen de horas facturadas.

En suma, concluye la DG, “que el Reglamento del Registro Mercantil sólo considera que procede nombramiento de auditor fuera del procedimiento ordinario cuando el volumen y el movimiento económico de la sociedad son reveladores de un tamaño que justifica que las labores de auditoría sean llevadas a cabo por una firma de auditoría que tenga capacidad suficiente para hacerse frente de semejante labor. De aquí se sigue que las otras “circunstancias especiales” a que se refiere el primer inciso del artículo 356.1 “deben comprender aquellas otras que por derivar del volumen económico de la sociedad justifiquen el nombramiento de un auditor igualmente especial aun cuando no se ajusten exactamente” a las previsiones antes señaladas.

Por consiguiente, como del escrito presentado por la sociedad resultan dichas circunstancias y la registradora informa favorablemente, se considera conveniente “que la elaboración y auditoría de las cuentas de la sociedad peticionaria del ejercicio 2020 sea hecha por la misma auditora que ha sido nombrada, e inscrita ya en el Registro Mercantil, para llevar a cabo la auditoría voluntaria de las cuentas anuales de los ejercicios 2021, 2022 y 2023, lo que determina por la sociedad auditora un adecuado conocimiento de las circunstancias contables de la mercantil solicitante, ello unido a la concurrencia de presupuestos como la necesidad de agilizar dichas operaciones y el ahorro de costes que dicho nombramiento conlleva para la sociedad solicitante”.

Por todo ello se confirma la aplicabilidad el artículo 356 del RRM y se autoriza al Registro Mercantil para nombrar al mismo auditor que ya tiene la sociedad para los ejercicios siguientes.

Comentario: La DG sigue con su flexible interpretación del artículo 356 del RRM. Sin embargo, aunque reitera las exigencias que se derivan de este artículo, de los hechos no resulta que se cumplan. Pese a desconocer las cuentas de la sociedad, y aunque sea sociedad sujeta a auditoría, no parece que el volumen económico de su negocio justifique la aplicación del artículo. De las exigencias que se señalan por la DG en esta y otras resoluciones, sólo la relativa a que la cuenta de pérdidas y ganancias no se formule en forma abreviada, parecen cumplirse en el supuesto de hecho. Por tanto, de esta resolución podemos deducir y adivinar que el artículo 356 del RRM también deberá ser aplicado en los casos que la misma resolución señala como es que nombrando al mismo auditor que tiene la sociedad se facilitan las operaciones de auditoría y que para la propia sociedad ello va su poner un ahorro de costes importante.

Por consiguiente, al enfrentarnos con una solicitud que la sociedad encauza por la vía del artículo 356 del RRM y no por la vía que sería normalmente aplicable del artículo 265.1 de la LSC, debemos ponderar no sólo los aspectos económicos de la sociedad, sino también otros aspectos como pudieran ser la economía de tiempo y de coste económico que normalmente la aplicación de dicho artículo supone.

NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. FEHACIENCIA DE LA FECHA DE LA SOLICITUD. PRUEBAS INDICIARIAS.

Expediente 89/2022 sobre nombramiento de auditor.

Resolución de 23 de septiembre de 2022.

Palabras clave: auditor,

Hechos: Se solicita por un socio con fecha 30 de marzo de 2022, el nombramiento de auditor conforme al artículo 265.2 del LSC. El escrito tuvo entrada en el Registro el 18 de abril.

El registro oficia al solicitante para la subsanación de la firma de la instancia, para que acredite su presentación en Correos en el plazo de tres meses desde el cierre del ejercicio social y que efectúe la correspondiente provisión de fondos.

Dicho requerimiento es debidamente atendido. Se acompaña un “justificante de Correos acreditativo del envío de una **“carta digital”** dirigida al Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de marzo de 2022, sin resultar del mismo el contenido de la misma”. Se vuelve a requerir al solicitante que acredite, mediante certificación expedida por Correos y Telégrafos, la presentación de la solicitud de nombramiento de auditor en el plazo de tres meses desde el cierre del ejercicio social. El solicitante acredita de nuevo “el envío de la carta, así como el abono de la factura del envío, sin resultar probado, de nuevo, el contenido de la misma”.

La sociedad se opone alegando, entre otros extremos, la **extemporaneidad** de la solicitud formulada al **no acreditar el contenido** del escrito dirigido al Registro Mercantil de Madrid.

El registrador desestima la solicitud formulada al no quedar debidamente acreditada la presentación de la solicitud en el plazo legalmente previsto.

El solicitante recurre alegando la presentación en plazo de la solicitud.

Resolución: Se desestima el recurso.

Doctrina: Es claro que el art. 265.2 de la LSC, exige para posibilitar el nombramiento de auditor a petición de la minoría para un determinado ejercicio debe solicitarse “siempre

que no hubieran transcurrido tres meses a contar desde la fecha de cierre de dicho ejercicio”.

Para la DG en el expediente sólo resulta acreditado el envío de la carta y la factura de ese envío, pero no el contenido del envío mediante la presentación de la copia sellada. Por tanto, siendo presentada la solicitud en el Registro Mercantil en fecha 18 de abril de 2022 y, no resultando acreditado debidamente la presentación de la misma en la forma prevenida en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, el recurso debe ser desestimado

Comentario: Ante esta resolución confirmatoria del criterio del registrador nos hacemos la siguiente pregunta: ¿qué clase de documento se puede enviar a un Registro Mercantil el 30 de marzo por un socio de una sociedad que ostenta más del 5% del capital social? Lo previsible es que ese documento sea una solicitud de nombramiento de auditor, previsión confirmada por la fecha del envío y por las afirmaciones del solicitante.

Pues bien, ni el registrador ni después la DG tiene en cuenta esa previsibilidad y se apoyan exclusivamente en la inexistencia de una prueba directa acerca de que el contenido de ese documento sea precisamente la solicitud de auditor. Creemos que olvida tanto la DG como el registrador la existencia de la llamada **prueba indiciaria** como modalidad de la prueba indirecta.

Sobre la prueba indiciaria existen varias sentencias del TS, si bien en ámbito penal, admitiéndola y estableciendo los requisitos para ello. Veamos esos requisitos y veamos cómo se daban en este supuesto.

Citamos por todas la sentencia del TS 532/2019, de 4 de noviembre, añadiendo, en cada caso si procede, cómo se cumple ese requisito según resulta de los datos de hecho reseñados en la resolución:

Requisitos prueba indiciaria:

--- Una afirmación base o indicio sobre el hecho. Se daba en este caso: el envío de la carta.

--- Una afirmación consecuencia del hecho afirmado. Que la carta contenía la solicitud de nombramiento de auditor.

--- Un enlace lógico y racional entre el hecho y la consecuencia. Que dada la fecha de la carta lo lógico es que contuviera esa petición.

--- Una pluralidad de indicios, aunque se ha llegado a admitir la posibilidad de un único indicio de singular potencia acreditativa o de especial significación probatoria. Aquí existían dos indicios: el envío de la carta y la factura pagada por dicho envío.

--- Que dichos indicios estén acreditados mediante prueba directa: Ocurre claramente en este caso.

--- Que en la sentencia se motive el razonamiento de cómo ha llegado a la certeza del hecho presunto. Se podía haber hecho en ambas resoluciones.

--- Que en el proceso deductivo se han de aplicar las máximas de la experiencia. Esta experiencia nos dice que las presentaciones hechas en correos en los últimos días de marzo se corresponden previsiblemente a solicitudes de nombramiento de auditor.

Por su parte el TC, generalmente en el seno del proceso penal, admite la prueba indiciaria siempre que las conclusiones extraídas no sean meras sospechas o conjeturas sobre la culpabilidad de un acusado. Así dice que “una prueba indiciaria ha de partir de unos hechos (indicios) plenamente probados, pues no cabe evidentemente construir certezas sobre la base de simples probabilidades, y a su vez, de esos hechos, que constituyen los indicios, debe llegarse a través de un proceso mental razonado y acorde con las reglas del criterio humano, a considerar probados los hechos constitutivos de delito”.

Pero qué ocurre si esos hechos pueden llevar a distintas conclusiones: que en ese caso la motivación o razonamiento que lleve a cabo el Tribunal o en nuestro caso la resolución, haya tenido en cuenta todas las posibilidades razonando que se inclina por la que parece más razonable (STC 267/2005, de 24 de octubre, recordando la anterior STC 186/2005, de 4 de julio).

Vemos cómo en la resolución la DG, sin apreciar ni siquiera la existencia de esa prueba indiciaria, se apoya exclusivamente en que no se ha probado suficientemente el contenido del envío efectuado. Creemos que al menos debería haber intentado destruir las pruebas que existían, pues su postura nos introduce en varias dudas: ¿tendrán que probar los administradores cuando envían una carta de convocatoria el contenido de dicha carta? ¿tendrán que probar el contenido de una notificación a los acreedores en los casos en que proceda? ¿podrá el registrador exigir que se le pruebe ese contenido? No conocemos ni calificaciones ni resoluciones en ese sentido. El derecho mercantil-societario se basa en la buena fe y si una persona nos dice que el contenido de una carta es el que ella dice, si existen indicios de que ello es así, se debe admitir su petición.

No obstante, a la vista de esta resolución es claro que en evitación de problemas siempre que enviemos una carta certificada al Registro Mercantil o incluso las que envíen los administradores a socios o acreedores, será medida de prudencia el pedir en Correos que nos sellen la carta y una copia de esa carta, para el caso de que la carta se pierda por el camino. Aunque si nos ponemos estrictos también se podrá decir que la carta que presentamos sellada no es la que se mandó en el sobre pues nuestra experiencia nos dice que cuando en Correos nos sellan una copia de una carta enviada el funcionario NO coteja el contenido de la supuesta copia con el original.

No obstante, debemos tener en cuenta, en este concreto caso, que se trataba de una “**carta digital**” modalidad de envío de cartas de forma online, con las mismas características que una tradicional, pero por email, y por tanto sin posibilidad de sellar la copia de la carta y al parecer sin que quede constancia en el servicio de correos de ningún dato sobre el contenido de lo enviado. Sólo remitente, destinatario y código del envío. Ello dificulta grandemente que estas solicitudes se hagan por este medio, siendo en principio, pese a su comodidad y simplicidad, desaconsejable. Lo que no sabemos, ni el solicitante alega nada sobre ello, es por qué la “carta digital” no llegó al Registro Mercantil y si no sería posible que Correos certificara que llegó al servidor del correo electrónico de dicho registro. Y tampoco nos queda claro por qué el Registro solicitó que se acreditara el envío por

Correos cuando lo normal, si la solicitud presenta fuera de plazo, es que desestimara de plano.

Pero pese a lo anterior nos parece demasiado rígida y formalista la postura de la DG, sobre todo por tratarse del ejercicio de uno de los derechos mínimos del socio minoritario, que al menos para ese ejercicio ya no podrá reiterarse ni subsanarse.

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL. LEGITIMACIÓN.

Expediente 8/2022 sobre convocatoria de Junta General.

Resolución de 27 de septiembre de 2022.

Palabras clave: convocatoria junta,

Hechos: Por un socio al amparo del artículo 169 de la Ley de Sociedades de Capital se solicita la convocatoria de Junta General de la sociedad por darse los presupuestos establecidos en dicho precepto.

Del escrito de solicitud y de la documentación que le acompaña resulta:

- a) Que se ha omitido la convocatoria de junta general ordinaria dentro de los seis primeros meses del ejercicio 2021.
- b) Que por acta notarial se requirió a la administradora de la sociedad la convocatoria de junta general sin que atendiese a dicho requerimiento.
- c) Que la legitimación de la solicitante deriva de su condición de representante de los copropietarios de todas las participaciones de la sociedad por cuanto el socio único falleció el día 22 de mayo de 2021.
- d) Que las participaciones tenían carácter ganancial.
- e) Que la sociedad de gananciales está disuelta sin liquidar.
- f) Que en el testamento del socio único desheredó a tres de sus cuatro hijas, testamento que está impugnado.
- g) Que se reconoció la legítima de cuatro nietas.
- h) Que por tanto los intereses legítimos sobre la propiedad de las participaciones sociales correspondientes a la esposa divorciada, a las tres hijas desheredadas y a las nietas designados en su lugar superan el 50% del total, habiendo sido designado representante conforme con el artículo 398 del Código Civil y 126 de la Ley de Sociedades de Capital.

Todo se respalda con la documentación pertinente.

En consecuencia, se solicita:

- a) Que lleve a cabo la convocatoria de Junta General con el orden del día siguiente:

Primero. Examen y aprobación de las cuentas anuales de 2020 así como aprobación de la gestión del órgano de administración durante el ejercicio.

Segundo. Nombramiento y cese de administradores.

Tercero. Traslado de domicilio social.

b) Presencia de notario de conformidad con la previsión del artículo 203 de la Ley de Sociedades de Capital.

La sociedad se opone alegando:

1º. Falta de legitimación por estar la impugnación del testamento en sede judicial.

2º. Que la mayoría construida es inexistente.

3º. Que la sociedad de gananciales está sin liquidar.

4º. Que la herencia se encuentra sin adjudicar por lo que no es posible la adopción de acuerdos.

Se acredita la impugnación del testamento.

La registradora mercantil estima la oposición y suspende la tramitación del procedimiento.

La representante de los cotitulares recurre.

Insiste en sus argumentos antes vistos y añade que “sea cual sea el resultado de procedimiento existente respecto a la impugnación de la cláusula de desheredación, es claro que sus representados tienen la mayoría de los intereses legítimos sobre la propiedad de las participaciones”.

Resolución: Se confirma la suspensión del procedimiento.

Doctrina: De los artículos 168 y 169 de la LSC resulta que la legitimación para solicitar la convocatoria de junta general ordinaria o extraordinaria recae exclusivamente en quien reúna la condición de socio y, además en el caso de la extraordinaria, ostente un mínimo de capital.

Es decir que el socio debe acreditar su condición de tal y que tiene el porcentaje que exige la LSC para pedir la convocatoria de la Junta. Ahora bien, ello como ocurre con los expedientes de auditores, puede hacerlo “por cualquier medio de prueba que se estime suficiente sin que sea preciso extremar un rigorismo formal en un expediente caracterizado, por lo contrario. Por su parte la sociedad, si opone la falta de legitimación del solicitante, debe acreditar igualmente y en la misma medida que carece de la condición de socio o, al menos, los motivos por los que considera que aquella condición no ha sido debidamente acreditada”.

Supuesto lo anterior aplica al caso planteado su doctrina acerca de la necesidad de nombrar un representante conforme al artículo 126 de la LSC,

En definitiva reitera su doctrina de que ante un supuesto de comunidad, sea esta de la clase que sea, para ejercitar los derechos de socios será necesario “o bien que concurren todos los interesados, o bien que todos ellos hubieran designado un representante para que ejercite los derechos de socio” conforme lo dispuesto en el artículo 126 de la Ley de Sociedades de Capital (resolución de 1 de agosto de 2014), circunstancia que debe ser debidamente acreditada (resolución de 7 de octubre de 2013).

Pero lo que aquí ocurre es que dado que se está discutiendo en vía judicial la legitimación del socio no es posible “continuar el procedimiento administrativo hasta que exista un pronunciamiento judicial firme”.

También es doctrina de la DG “que fallecido un socio y en tanto se lleve a cabo la partición, los coherederos tienen derecho al conjunto de la herencia, pero no sobre bienes concretos como puedan ser las participaciones sociales presentes en el caudal relicto; y es que la comunidad existente entre los coherederos, en cuanto comunidad germánica, les hace partícipes de una cuota sobre la totalidad de los bienes hereditarios, pero no sobre bienes concretos”.

Y también resulta del expediente “que existe un procedimiento jurisdiccional sobre la validez de determinada cláusula de desheredación del testamento del causante y socio único”. Por consiguiente, lo que procede es la suspensión del expediente hasta que exista resolución firme al respecto

Y finalmente la DG rechaza de plano la afirmación que se hace en el recurso de que sea cual sea la solución judicial al problema planteado, los solicitante tendrán legitimación para hacer la solicitud: ello no es cierto pues “la incertidumbre sobre la liquidación de las participaciones de naturaleza ganancial puede resultar en el procedimiento en que se adjudiquen en su integridad a la herencia del causante y no a la excónyuge superviviente o que se haga en un porcentaje que comprometa la supuesta mayoría de capital” y dicha incertidumbre además se une a “la derivada del procedimiento jurisdiccional sobre la validez de la cláusula de desheredación”.

Comentario: Sólo nos interesa destacar de esta resolución que por muy evidentes y claras que resulten la titularidad de las participaciones necesarias para solicitar convocatoria de junta, si esa titularidad por la causa que sea está siendo discutida en los Tribunales, lo que procede es suspender el procedimiento. Quizás tuvieran razón los solicitantes al decir que sea cual sea el resultado de pleito pendiente ellos tendrían legitimación para solicitar junta, pues la solicitud la hacían la viuda, las tres hijas desheredadas y en su caso los nietos, si esa titularidad está sometida a la decisión de los Tribunales lo que procede es la suspensión del expediente hasta que recaiga sentencia firme.

CONVOCATORIA DE JUNTA. VALIDEZ DE LA CONVOCATORIA. SU APRECIACIÓN EN EL EXPEDIENTE.

Expediente CJ-9/2022 sobre convocatoria de Junta General.

Resolución de 27 de septiembre de 2022.

Palabras clave: convocatoria junta, celebración de junta, validez de la convocatoria.

Hechos: Por una socia titular de más del 55% del capital social se solicita convocatoria de junta al amparo del art. 169 de la LSC.

De su escrito resulta:

--- Que se requirió por carta con envío por medio de notario la convocatoria de junta general extraordinaria.

--- Que con posterioridad tuvo conocimiento informal de la inserción de anuncio de convocatoria de junta general en la página web de la sociedad.

--- Que se incumplió el plazo legal de convocatoria.

--- Que, además, se había requerido presencia notarial mediante el envío del burofax a que se hará referencia.

Se acompaña copia del acta notarial de envío de carta.

Se acompaña burofax con fecha de imposición 8 de abril de 2022 por el que se solicita presencia de notario en la junta general convocada para el día 14 de abril de 2022.

--- Que en fecha 12 de abril de 2022 se obtuvieron las claves de acceso a la convocatoria publicada en la página web de la sociedad a celebrar el día 14 de abril de 2022.

Específicamente solicita del registrador mercantil:

--- Que lleve a cabo la convocatoria de Junta General con un orden del día más informativo que decisorio salvo en el punto relativo a cese y nombramiento de un nuevo órgano de administración.

--- Que se requiera al administrador de la sociedad para que facilite acceso a la página web de la sociedad a fin de realizar la convocatoria y en su defecto los domicilios de los socios.

--- Que se requiera a notario competente para que levante acta de la junta ex artículo 203 de la Ley de Sociedades de Capital.

La sociedad se opone: que la socia aceptó la convocatoria hecha por la administración.

---Que la convocatoria se llevó a cabo por correo electrónico individualizado a todos los socios, así como por anuncio en la página web de la sociedad.

--- Que la junta general fue efectivamente celebrada y levantada acta de su contenido.

--- Que la junta fue válidamente convocada.

--- Que la socia aceptó dicha forma de convocatoria lo que supone un acto propio concluyente.

--- La no asistencia del notario solicitado no empece la válida convocatoria sino la ineficacia de los acuerdos adoptados.

--- Que el hecho cierto es que la junta se celebró cumpliendo la solicitud recibida, aunque no se adoptó ningún acuerdo.

--- Se acompaña copia del acta de junta general celebrada con la asistencia de socios, presentes y representados, que suponen el 55,9 % del capital social entre los que no se encuentra la socia solicitante, pese a que su convocatoria fue para dar cumplimiento a su solicitud.

--- Que ha sido imposible contar con la asistencia de notario.

--- Que en la junta no se adoptó ningún acuerdo.

La registradora estima la oposición por no concurrir el requisito de requerimiento notarial del artículo 168 de la Ley de Sociedades de Capital, y que la junta general solicitada se celebró previa su convocatoria atendiendo a la solicitud cursada aún sin la presencia de la solicitante ni del notario solicitado, lo que no afecta a la validez de la convocatoria.

La socia recurre en alzada: que la junta fue convocada fuera de lo ordenado en los estatutos de la sociedad, que si no se atiende el requerimiento del socio para que se convoque junta general procede la solicitud ante el registrador mercantil, y que no se dio cumplimiento a la solicitud de presencia notarial.

Resolución: Se desestima el recurso.

Doctrina: Lo primero que hace la DG es que dado no se impugna la afirmación de que no ha existido el requerimiento notarial que exige el artículo 168 de la LSC, por lo que ese fundamento adquiere firmeza.

Por lo demás de la doctrina de la DG “resulta que dos son los requisitos que deben ponerse de manifiesto en el expediente registral: que la convocatoria sea solicitada por un socio de la sociedad que reúna el mínimo de capital a que se refiere el artículo 168, y que el órgano de administración no haya atendido, en el plazo establecido, la solicitud de convocatoria de la junta general efectuada mediante requerimiento notarial”.

Por tanto, queda claro que “el interés jurídico que pretende proteger el artículo 169 está debidamente cumplimentado si resulta del expediente la debida convocatoria”.

Pero lo que en realidad se discute en este expediente es que “la convocatoria realizada no es válida por no respetar los requisitos estatutarios y legales de forma y tiempo, así como por haberse llevado a cabo sin el cumplimiento de la obligación de instar la presencia de notario en la junta celebrada”.

Sobre ello la DG dice que no “procede que dentro de este expediente esta Dirección General se pronuncie, como pretende la recurrente, sobre la validez de la convocatoria realizada”. Es decir que si la junta ha sido convocada y celebrada no cabe hacer más consideraciones sobre ello en el expediente. Y ello claro está sin perjuicio que, si de la junta celebrada resultaran acuerdos inscribibles en la hoja de la sociedad, sea el Registrador Mercantil en su función calificadora el que debe determinar si los mismos son o no inscribibles y sin perjuicio también de que los interesados puedan acudir a los Tribunales en defensa de sus derechos e intereses.

Comentario: Ratifica la DG que basta con que la junta sea convocada para que se deniegue la petición del socio solicitando la convocatoria registral. A estos efectos es indiferente con que la convocatoria esté mal hecha o que carezca de los requisitos necesarios para su validez e incluso que se haya o no celebrado esa junta y por supuesto que adopte o no algún acuerdo. Pese a ello estimamos que, si la convocatoria que se hace por el órgano de administración de la sociedad carece de los mínimos requisitos para ser considerada como tal, el registrador debe acceder a la convocatoria. Sería muy fácil para el administrador burlar el derecho del socio haciendo una convocatoria de imposible celebración como por ejemplo omitiendo el día, la hora o el lugar de su celebración.

NOMBRAMIENTO DE EXPERTO. CONSTANCIA EN EL ACTA DE LA PROTESTA POR NO REPARTO DE BENEFICIOS.

Expediente 13/2022 sobre nombramiento de experto a instancia de un socio nudo propietario y un usufructuario.

Resolución de 8 de agosto de 2022.

Palabras clave: experto, usufructuario, nudo propietario, protesta.

Hechos: Unos socios (nudo propietario y el usufructuario) solicitan nombramiento de experto por ejercicio de derecho de separación por no reparto de dividendos (artículo 348 bis de la Ley de Sociedades de Capital).

Exponen lo siguiente:

--- Que se celebró la junta general ordinaria de socios en las que se aprobaron las cuentas anuales del ejercicio 2020.

--- Que pese a su solicitud de destinar el beneficio a dividendos se acordó por mayoría destinarlo a reservas.

--- Que notificaron debidamente y en plazo a la sociedad el ejercicio del derecho de separación.

La sociedad se opone, dando como esencial argumento el que el socio no ha hecho constar en el acta su protesta por la insuficiencia de dividendo y que la designación de experto supondría un coste importante para la sociedad.

El registrador admite **parcialmente** la oposición pues el socio no ha hecho constar en el acta de la junta su protesta como exige el artículo 348 bis de la Ley de Sociedades de Capital. Añade que es competente para designar el experto, que el coste del experto no es impedimento para la designación, que no es necesario ningún paso previo para que se proceda a nombrarlos, y que las partes pueden acudir a los Tribunales en defensa de sus intereses.

El socio recurre añadiendo el argumento de que existen discrepancias entre el acta presentada y la firmada.

Resolución: Se desestima el recurso.

Doctrina: Reitera la DG la doctrina que ha seguido en esta cuestión: el sentido del voto es una exigencia ineludible para el nacimiento del derecho de separación.

En un principio el artículo 348 bis sólo exigía el voto en contra, pero a partir de la reforma del artículo 348 bis de la LSC por la Ley por la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, se añadió como nuevo requisito que el socio “**hubiera hecho constar en el acta su protesta por la insuficiencia de los dividendos reconocidos...**”. Es decir que no basta con que el socio vote en contra de la propuesta de aplicación del resultado.

En definitiva, lo que ahora ocurre es que el precepto distingue “entre el acuerdo por el que la junta no acuerda la distribución del dividendo en la proporción exigida y la acción del socio de dejar constancia en el acta su protesta sobre dicha circunstancia. Se trata de momentos y de requisitos distintos...”. Interpretando la jurisprudencia sobre exigencias similares debe interpretarse el nuevo artículo 348 bis en el sentido de que la protesta “a que se refiere el precepto debe constar de modo **explícito**, aunque sin que sea exigible el uso de una forma sacramental”.

Comentario: Constatar una vez más que la exigencia de la protesta sobre el no reparto de dividendos es esencial tanto para el ejercicio del derecho de separación como para posibilitar que el registrador nombre un experto para la valoración de las participaciones del socio separado. Debe resultar claro del acta de la junta que el socio, no sólo ha votado en contra, sino que en un segundo momento ha hecho constar su protesta por el no reparto de dividendo si bien no es estrictamente necesario que se use la palabra “protesta”, sino que es suficiente que manifieste su falta de acuerdo o de disconformidad con ese no reparto de dividendos, como algo distinto y diferente del sentido de su voto. A estos efectos entendemos que el anuncio en el seno de la junta de que se va a ejercer el derecho de separación por no reparto de dividendos debe ser más que suficiente: que más protesta que el anuncio poner en marcha el derecho derivado del acuerdo de la junta.